

1. 會議於二零一四年十二月十八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：

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

黃令衡先生

邱浩波先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

民政事務總署總工程師(工務)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 秘書扼要覆述二零一四年十二月十一日會議記錄第 3 及 4 段所記錄委員申報的利益。由於主席就考慮第 2 組申述／意見申報其涉及利益，副主席將代其主持會議。

4. 副主席表示，城規會已於二零一四年十一月二十七日聆聽了第 1 組申述，之後於二零一四年十二月十一日亦聆聽了第 2 組申述的第一部分，這節會議將繼續聆聽第 2 組的其餘申述。

5. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

王國良先生 — 運輸署工程師／大埔 1

陳勁東先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)自然護理主任(大埔)

R 5 – 李永強

李永強先生 — 申述人

R 13 – 白理桃

白理桃先生 — 申述人

R 17 – 長春社

吳希文先生 — 申述人的代表

R 18 – 嘉道理農場暨植物園

聶衍銘先生] 申述人的代表

胡明川女士]

R 26 – 姚松炎

R 1629 – 張超雄立法會議員辦事處

R 1681 – Suen Palmer, Helen

R 1687 – 莊耀洸

R 2778 – Yvonne Lui

R 4642 – Erna Zint

R 5245 – 黎慎初

R 5909 – Yvonne Lui

C 91 – 「反對露輝路綠化地改建住宅」關注組

C 437 – B.Y. Lam

Yvonne Lui 女士 — 申述人兼申述人及提意見人的代表

R 29 – Dr Ng Tse Choi

鄭月麗女士 — 申述人的代表

R 47 – Yvonne Lui Yan Yan

R 2779 – Yu Hiu Tung, Helen

R 2890 – P Liu

仇志澄先生 — 申述人的代表

R 191 – 陳秀霞

R 3290 – 葉錦儀

葉錦儀女士 — 申述人及申述人的代表

R 1166 – 許倩珩

R 1655 – So Mo Ching, Crystal

R 2742 – 邱家寶

許倩珩女士 — 申述人及申述人的代表

R 1262 – 黃家聲

黃家聲先生 — 申述人

R 1327 – 大埔區議員劉志成博士

R 1636 – 大埔區議員黃碧嬌

R 2925 – 劉志成

R 3432 – 胡健民

劉志成博士 — 申述人及申述人的代表

R 1638 – Lo Fai Road Green Belt Concern Group，以及倚龍山莊、嘉豐花園、淺月灣一期和二期及聚豪天下業主立案法團

R 3044 – Wong Chi Kin, Kelvin

R 4287 – 梁靜宜

何小芳女士] 申述人的代表

鄭沛勤先生]

R 1641 – 聚豪天下業主立案法團

R 2799 – 練碧芬

練碧芬女士 — 申述人及申述人的代表

R 1642 – 嘉豐花園業主立案法團

R 2581 – 麥志強

R 4556 – George Mak

麥志強先生 — 申述人及申述人的代表

R 1643 – 淺月灣一期業主立案法團

R 1868 – Ho Mo Kuen

R 3867 – 朱羅潤芬

朱羅潤芬女士 — 申述人及申述人的代表

陳妙聰先生 — 申述人的代表

R 1645 – 陳偉祺

陳偉祺先生 — 申述人

R 1648 – Chung Mei Kuen

R 1649 – Annet Yu

R 2049 – May Wong

林碧瑜女士 — 申述人的代表

R 1672 – 曹志華博士

曹志華博士 — 申述人

R 1679 – 潘智生

潘智生先生 — 申述人

R 1685 – 謝誠之

謝誠之女士 — 申述人

R 1766 – 邱古梁

桂秋園女士 — 申述人的代表

R 1786 – George Mak

Allan Hay 先生 — 申述人的代表

R 2015 – 陳素娟

陳素娟女士 — 申述人

R 2186 – 林碧瑜

李建中先生 — 申述人的代表

R 2755 – 蕭暘真

Wong So Yam, Susan 女士 — 申述人的代表

R 2798 – Windy Chan

R 3287 – 陳潔華

R 4273 – Allan K. Ho

R 4312 – 黃瑞加

R 4318 – Janice Ng

R 4335 – Leung Ka Lok

R 4336 – Gi Gi Chan

R 6294 – 黃展華

黃展華先生 — 申述人及申述人的代表

R 2965 – 鍾錦雄

鍾錦雄先生 — 申述人

R 3510 – 許務思

許務思先生 — 申述人

R 3546 – 黃樂然

黃樂然先生 — 申述人

R 4091 – Cheung Ching Yee

黃麗娟女士 — 申述人的代表

R 4140 – Ng Hau Wun, Angela

王梅英女士 — 申述人的代表

R 4148 – 林淑貞

林淑貞女士 — 申述人

R 4869 – 黃仲夫

R 5247 – 余寶儀

林芷筠女士 — 申述人的代表

R 4872 – 高源溢

李思葶女士 — 申述人的代表

R 6307 – 深水埗區大窩坪居民關注組

黃林豐先生 — 申述人的代表

R 6217 – 葉巧珍

曾俊先生 — 申述人的代表

C 34 – 徐敬禧

徐敬禧先生 — 提意見人

C 274 – 孫富華

孫富華先生 — 提意見人

C 405 – 倚龍山莊業主立案法團

C 406 – 周家禮

周家禮先生 — 提意見人及提意見人的代表

6. 副主席表示歡迎上述各人到席，並說已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席

的申述人和提意見人外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。城市規劃委員會（下稱「城規會」）於是在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。副主席接着解釋聆聽會的程序和特別安排：

- (a) 規劃署的代表會首先獲邀簡介申述的背景；
- (b) 接着申述人／提意見人或其代表會獲邀按議程所列的次序作口頭陳述；
- (c) 由於城規會收到大量有關這份分區計劃大綱圖的申述書和意見書，因此有需要限制口頭陳述的時間。每名申述人／提意見人會獲分配合共 10 分鐘的發言時間；
- (d) 倘授權代表擔任超過一名申述人／提意見人的代表，該名授權代表可使用所代表的全部人士的累積分配時間，作出口頭陳述；
- (e) 在申述人及其代表獲分配的 10 分鐘時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘時間完結時，會有計時器提醒申述人及其代表；
- (f) 口頭陳述應只限於涉及曾在提交城規會的申述書／意見書中提出的申述／意見的理據（即在這份分區計劃大綱圖的展示期／有關申述的公布期內提交的申述／意見的理據）；
- (g) 申述人／提意見人應避免宣讀或重複已提交的申述書／意見書所陳述的內容，因為委員已看過有關的申述書／意見書；
- (h) 倘申述人／提意見人或其授權代表要求延長口頭陳述的時間，城規會將予考慮。城規會保留酌情權，並只會在有充分理由的情況下，以及經考慮所有相關情況後，才批准延長發言時間；

- (i) 口頭陳述完畢後會有答問環節，委員可直接向與會者發問。商議部分將會另訂日期進行；
- (j) 午膳時間大約是下午一時。如有需要，上下午各會有一次小休；以及
- (k) 所有與會者陳述完畢後，主席應請委員提問。沙田、大埔及北區規劃專員及申述人、提意見人或其代表會回答委員的問題。

7. 委員備悉有關「露輝路關注組」(下稱「關注組」)的申述人和提意見人把發言者名單和作口頭陳述的先後次序提交席上，他們要求一併作出陳述，需時約 300 分鐘。鑑於關注組提出此要求，副主席建議讓與關注組無關的申述人和提意見人先作口頭陳述，接着是關注組。委員表示同意。

8. 副主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。蘇先生借助投影片扼要覆述二零一四年十二月十一日會議記錄第 10 段所記錄在當天聆聽申述的環節簡介的內容。

9. 副主席接着請與關注組無關的申述人及其代表闡述申述的內容。

R5 – 李永強

10. 李永強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔尾村的原居村民代表和樟樹灘村協天宮的理事，代表大埔尾村和樟樹灘村的村民發言；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (b) 村民不反對修訂項目 H，即把乾坑的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，因為該土地的保育價值並不特別高，附近一帶亦已有發展；

- (c) 樟樹灘村有數百年歷史，乾坑是該村的一部分，也是村代表選區。村民擔心改劃後乾坑村代表選區會被廢除。城規會應要求相關的政府部門確保此選區的地位不受影響；
- (d) 乾坑那塊用地位於樟樹灘村的風水寶地。村民一向篤信風水，以往政府在村內進行工程，也有充分顧及風水問題。現時的改劃程序忽視風水的重要性，違反政府的一貫做法；
- (e) 鑑於乾坑那塊用地鄰近協天宮，是樟樹灘村的「龍脈」所在，還有三塊傳統墓地，在該處進行擬議發展必須深思熟慮。村民反對把乾坑那塊用地的最高建築物高度定為建議的主水平基準上 120 米(即約七層)，因為會影響風水，而且與附近的發展不相協調。最高建築物高度應降至三至四層；
- (f) 大埔公路有一塊風水石，另有一條天然河流流經乾坑那塊用地，基於風水原因，該處不應受擬議的發展所影響。在發展過程中，政府應與村民保持良好溝通，解決風水問題；
- (g) 擬在乾坑那塊用地進行的發展不應對現有傳統墓地的出入通道造成負面影響；
- (h) 樟樹灘路不應受到該用地日後發展項目的通道安排所影響；以及
- (i) 由於小型屋宇需求迫切，城規會應適當地把兩條村附近劃為「綠化地帶」的休耕農地和沒有使用的「政府、機構或社區」用地改劃為「鄉村式發展」地帶，作小型屋宇發展之用。村民不會有知識和資源擬備改劃這些用地的第 12A 條規劃申請。

[R5 的發言時間：10 分鐘]

R13 – 白理桃

11. 白理桃先生根據其提交席上的書面資料作出陳述，要點如下：

- (a) 政府的綠化地帶改劃政策存有嚴重失實陳述。把「綠化地帶」改作住宅用途，有違二零一一至一二、一三及一四年的《施政報告》，亦不符合綠化地帶改劃的條件準則；
- (b) 綠化地帶不是用來賣的。把有植被的「綠化地帶」土地改作發展私人房屋，不但規劃差劣，更違反了公共政策；
- (c) 城市規劃委員會文件中關於把「綠化地帶」改劃為住宅地帶的準則的陳述互相矛盾，含糊不清。所謂把緩衝作用和保育價值較低的「綠化地帶」用地改劃為房屋用地的第二階段綠化地帶檢討，只是發展局未經諮詢自創出來的，而且有違《生物多樣性公約》；
- (d) 綠化地帶改劃政策最先在《二零一一至一二年施政報告》提出，指該政策會「檢討新界沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途」。自提出以來，該政策一直貫徹一致。改劃綠化地帶的三項準則(即沒有植被、荒廢及已平整)在二零一三及一四年的《施政報告》亦有提及。若這三項準則運用得當，政策便會如城市規劃委員會文件第 9797 號第 2.1 段所撮述，根據《二零一三年施政報告》，「規劃署會檢視毗連發展區且沒有生態價值的「綠化地帶」用地，考慮改作房屋用途」。可是，這份分區計劃大綱草圖上大部分改劃的用地都有植被、未荒廢或未平整，尤其是乾坑那塊用地(修訂項目 H)及鳳園附近那塊用地(修訂項目 D1 及 D2)仍在發揮其原有功能。根據旨在保護而非破壞「綠化地帶」價值的綠化地帶改劃政策，該用地應不符改劃條件；

- (e) 規劃署有責任證明其想用作發展的綠化地帶土地符合改劃條件，即沒有植被、荒廢或已平整，因而「沒有生態價值」或「保育價值低」。不過，規劃署沒有證據證明改劃的用地符合這三項準則，也沒有證明這些用地因而「沒有生態價值」或「保育價值低」。由於乾坑那塊用地及鳳園附近那塊用地並非毗連發展區，所以兩者應不符檢討及改劃條件；
- (f) 發展局局長在其二零一四年七月七日的網誌中斷言，第二階段綠化地帶檢討「必然」是考慮及改劃接近現有已發展土地並可供進一步發展房屋的有植被綠化地帶用地。未另進行《施政報告》辯論及制訂政策，是改變現狀，亦違反《施政報告》的三項準則。對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂偏離了現行政策，規劃差劣；
- (g) 城規會有責任防止違反或濫用綠化地帶改劃政策，以及保護綠化地帶，不要因當局所陳述的錯誤資料而改劃綠化地帶。城規會須保持「綠化地帶」的規劃意向不變，並按實際定義和證據作決定。城規會須採用《施政報告》所訂準則，而非發展局其後自創出來的，亦須慎防綠化地帶改劃準則和政策更改、淡化或運用不當；
- (h) 規劃署未能回應他的申述論點，從城市規劃委員會文件所見，對於其申述，當局並未有進行查詢及調查，以及作出公平充分的考慮，言詞空泛籠統，資料有欠詳盡，也沒有具體理據。城規會有責任依申述人提供的具體而有原則和事實為據的證據作出考慮；
- (i) 根據這份分區計劃大綱草圖《說明書》所述的「綠化地帶」定義，即「*此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶主要在外圍地區，該些地區多為陡峭山坡，用作市區式發展的潛力不大，因此應保留其天然風貌。不*

過，該些地區可提供額外的戶外靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。不過，有限度的發展項目，如有充分規劃理據支持，可能會獲得批准」，對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂並不合理，理由是：

- (i) 所作修訂會消除市區和近郊的發展區的界限，令那些具康樂、景觀及生態價值的林地和鄉郊環境中插入四至十層高的建築物；
- (ii) 所作修訂會令市區範圍擴展的情況惡化，規劃欠善或基礎設施不足，會有負面影響。日後在鳳園附近那塊用地發展的項目會位於優美迷人的山脊，嚴重影響視覺效果，有礙觀瞻；
- (iii) 所作修訂會破壞靜態康樂場地和其他康樂設施，尤其是與附近的鄉郊環境或郊野公園格格不入；
- (iv) 所作修訂試圖推翻不宜發展的推定，以致更易在不合適的地點進行不當的發展；
- (v) 有關用地位於外圍地區，有陡峭山坡，把之劃為「綠化地帶」，做法恰當。作出修訂後會有具破壞性的斜坡工程及大規模削土，對天然河流和地理環境(特別是乾坑和鳳園用地)有負面影響；
- (vi) 綠化地帶的發展潛力不大，擬在此地帶進行的發展可造成嚴重破壞，不符合可持續發展原則。事實上，日後發展的房屋項目只能惠及少數人，損失郊區並不符合公眾利益；
- (vii) 對這份分區計劃大綱圖所作的修訂沒有充分的規劃理據支持。有關用地不宜進行發展，因為發展會破壞接近保育區和郊野公園的天

然郊區和怡人環境。應保持這些用地的天然風貌；

- (viii) 發展局的基本準則是改劃毗連現有發展區、交通方便，又不會帶來斜坡問題或龐大工程開支及破壞的「綠化地帶」。有關用地連發展局的準則也不符；以及
- (ix) 日後在乾坑和鳳園用地進行的發展會相當礙眼，但當局無法也沒有計劃採取真正有遮隔作用的措施，遮隔用地內的建築物；
- (j) 乾坑那塊用地鄰近排門山保育區，並非毗連發展區，所以不宜改作房屋發展用途。該用地有一條重要的天然河流，還有大量樹木，但當局卻沒有進行生態調查、樹木調查和技術評估。另外，該用地有很多陡峭山坡，日後進行發展便須進行重型工程和大型斜坡工程，對植被會有負面影響，也會污染該河下游。擬在該用地背山而建的十層高建築物對視覺和風水會有負面影響。規劃署沒有證明該處「沒有生態價值」或「保育價值低」；
- (k) 同樣，規劃署也未能證明鳳園附近那塊用地適宜由「綠化地帶」改作住宅用途。該用地鄰近「鳳園具特殊科學價值地點」這個主要蝴蝶和昆蟲保育區，應特別保護，以免受光害污染。擬議的發展和相關的斜坡工程以及道路工程，對該處的環境、生態和視覺會有負面影響，也會影響出入郊野公園及「沙羅洞具特殊科學價值地點」的通道。不過，當局沒進行生態調查或詳細的技術評估。樹木調查只調查大樹，沒有包括孕育多種動物的茂密下層植物、灌木、草本植物和幼樹；
- (l) 城市規劃委員會文件的內容錯漏百出，必須留意，尤其是漁護署指有關用途地帶修訂符合《生物多樣性公約》的目的，有誤導之嫌。事實上，所作修訂違反了規定保護區域的鄰接地區須予保護的《生物多樣性公約》第 8(e)條，以及規定香港須減少林地

損失的「愛知目標」。改劃用途地帶的修訂有違既有的保育原則，例如必須保護生態連繫、緩衝區和保護區域的鄰接地區最適當的可持續用途等。漁護署也沒有考慮還有其他與林地和天然河道同屬生態系統一部分的重要生境類別存在；

- (m) 指大埔分區計劃大綱圖有「多餘」的鄰舍休憩用地，並以此作為除去「綠化地帶」的理由，做法不對。「休憩用地」與「綠化地帶」不同。「綠化地帶」是依證據和定義規劃的，有關的「綠化地帶」仍符合劃為「綠化地帶」的準則；
- (n) 要露輝路的居民離開本區到他處享用郊野美景，如此規劃實在差劣；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (o) 有關的用途地帶修訂會令香港更加不能履行其國際義務，減少對生物多樣性和氣候轉變的影響及改善自然資源的可持續使用；以及
- (p) 除去「綠化地帶」這個有保護作用的地帶，把土地出售並興建私人豪宅，並不合理，而且大部分修訂項目都違反了有關政策、規劃原則和證據。城市規劃委員會文件所述的規劃署意見在幾方面都有謬誤，規劃署也沒有進行評估，以證明改劃的綠化地帶符合檢討及改劃條件。因此，城規會應拒絕有關的用途地帶修訂。

[R13 的發言時間：15 分鐘]

R17 – 長春社

12. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 從植被的外觀來看，「綠化地帶」土地與郊野公園或受保護區的分別不大；

- (b) 反對當局沒有諮詢公眾就進行「綠化地帶」的檢討，以及隨後把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。雖然政府聲稱有關的「綠化地帶」用地生態價值低，但這些用地是市區與郊區之間的緩衝區，而且現正作社區及康樂用途，故不應改劃作住宅；
- (c) 根據《環境影響評估條例》所載的技術備忘錄，擬議發展所涉地點若包括一公頃以上的林地，便須進行生態評估。有關的「綠化地帶」的面積大都超過一公頃，而且有些更有受保護的植物品種，應視為重要的生境，有必要進行詳細的生態評估。政府並沒有清楚說明這些「綠化地帶」用地的生態價值。此外，政府把進行生態評估的責任推卸給私人地產商，做法也不恰當；

[此時，馬詠璋女士暫時離席，陳福祥先生返回席上。]

鳳園附近的用地(修訂項目 D1 及 D2)

- (d) 鳳園附近那塊用地的植林結構並非如城市規劃委員會文件所述般簡單。除有受保護或罕見的植物品種(包括石筆木、吊鐘王及土沉香)外，該用地(尤其是中部和東北部)亦曾發現有成齡樹，包括本土品種和風水樹。此外，政府進行的樹木調查只記錄大樹(樹幹直徑超過 95 毫米)，許多下層植物未必有妥善鑑別出來。由於外來品種的樹木明顯正被本土品種所取代，有跡象顯示該用地的植林正演變成次生林地；
- (e) 雖然樹木補償計劃或可減輕發展項目對景觀和視覺的影響，但原有林地的生態價值卻不可補償。此外，斜坡鞏固工程對樹木會有不良影響，尤其是樹根。因此，能否把樹木移植到陡斜的山坡上，令人懷疑；
- (f) 鳳園附近那塊用地的出入通道一經改善，餘下的「綠化地帶」土地便會失去緩衝作用，而道路擴闊工程亦會影響更多樹木。他擔心交通改善後，就有

更有力的理據提出在毗連的那些具保育價值的地方進行發展，包括擬在沙羅洞興建的靈灰安置所；

[張孝威先生此時暫時離席。]

那打素醫院以西的用地(修訂項目 C)

- (g) 雖然據城市規劃委員會文件所載，當局建議保存該用地一棵巨大的細葉榕，但實際能否保存該棵巨大的老樹，令人懷疑；
- (h) 該用地有本土和外來品種的樹木，可見該處已經過自然更替，演變為成齡林地；
- (i) 該用地對富亨邨和那打素醫院而言，具有緩衝作用，無法輕易取代；

大埔第 9 區(修訂項目 A)

- (j) 該區北部有茂密的植物覆蓋，具緩衝作用。這部分應剔出發展用地的範圍；以及

視覺影響

- (k) 規劃署就修訂用途地帶所進行的視覺影響評估實在太簡單，只用了一至三個瞭望點的電腦合成照片來評估日後的發展在視覺上可能造成的影響。令人擔心規劃署未有充分評估和考慮所作發展在視覺上所造成的影響，尤其是鳳園及露輝路附近的用地；

[R17 的發言時間：20 分鐘]

R18 – 嘉道理農場暨植物園

13. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據二零一一至一二及二零一三年的《施政報告》所述，當局只會檢討沒有植被、荒廢或已平整的

「綠化地帶」用地，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途，但顯然大埔大部分建議修訂用途地帶的用地都有茂密植被，可見有關修訂不符合《施政報告》所言。當局應仔細檢討並修改有關的用途地帶修訂建議，剔除有茂密植被的地方及天然生境；

修訂項目 D

- (b) 他們十分關注在鳳園附近那塊用地進行私人房屋發展的問題，故極力反對這份分區計劃大綱圖的修訂項目 D；
- (c) 漁護署表示，該用地大部分地方是植林而成的林地，內有一些本土品種的樹木，但以外來品種為主。不過，他們曾作實地視察，發現該植林區可視為未成熟的次生林地，因為植林區內經自然更替而生長了茂密的下層植物，亦長有具保育價值的土沉香樹。事實上，該林地與沙羅洞路另一邊的次生林地非常相似，若加保護，使之免受干擾，經過一段時間便可成為成熟林地；
- (d) 把該用地改劃作住宅用途會對生態造成負面影響，因為砍伐樹木及清除下層植物會直接令生境失去。此外，到來的人增加，加上可能出現非法傾倒廢物的活動，或會對該用地範圍外的地方如「鳳園谷具特殊科學價值地點」及沙羅洞的生態造成負面影響。這兩個地方都是新自然保育政策下的「須優先加強保育地點」。事實上，「鳳園谷具特殊科學價值地點」和該用地相距不足 500 米，而車輛亦可經由沙羅洞路(該用地旁邊的單線車路)進入沙羅洞；
- (e) 沙羅洞是生態旅遊熱點，她擔心有關的用途地帶修訂所涉及的道路改善工程會令沙羅洞出現更多發展。二零一三年年底，有本地報章報道沙羅洞一名村民目睹一名掘路工人入村，之後便發現通往張屋的小徑由 2 米加闊至 3 米。此外，他們於二零一三年年底進行實地視察，發現李屋附近有些植被遭人

清除，沙羅洞路附近亦留下了一些混凝土廢料，有一條河更有部分被泥石阻塞。從最近二零一四年年底的實地視察所見，棄置在該處的混凝土廢料更多，路旁更放置了一個貯物貨櫃；

- (f) 他們曾於二零一二年在沙羅洞路附近進行問卷調查，受訪者約六成為大埔居民。調查結果顯示，超過半數受訪者每星期至少前往沙羅洞地區一次，另超過三分之二受訪者會去該區遠足或作日常運動。在鳳園附近那塊用地進行任何發展，難免會改變區內清幽的環境。當局不應漠視「綠化地帶」作為靜態康樂場地的價值及市民享用郊野環境的權利；

修訂項目 C、E、F 及 H

- (g) 乾坑用地(修訂項目 H)被劃為「自然保育區」地帶的林地包圍，十分接近大埔滘自然護理區。她擔心該用地日後的發展可能會對周邊地區的保育價值造成負面影響；
- (h) 那打素醫院以西的用地(修訂項目 C)、露輝路的用地(修訂項目 E)及荔枝山的用地(修訂項目 F)，全是有茂密植被的「綠化地帶」土地。她不明白為何會把這些用地納入分區計劃大綱圖的修訂範圍，把之改作住宅用途；

立下不良先例

- (i) 根據大埔分區計劃大綱草圖的《說明書》，「*此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展*」。「綠化地帶」面積一旦減少，發展區的界限便會隨之消失，亦會失去用以抑制市區範圍擴展的緩衝區、靜態康樂場地、對郊野的保護、天然生境、野生動物的棲息之所及歇息空間。批准改劃有茂密植被的「綠化地帶」，會為其他涉及同類發展的申請立下不良先例，累積影響所及，

會有損本港的自然環境和生活質素。二零一四年八月，城規會就曾收到一宗規劃申請，涉及改劃半山洲一個有茂密植被的「綠化地帶」；

- (j) 這次修訂分區計劃大綱圖，約 20 公頃有茂密植被的「綠化地帶」土地會因「市區發展而失去」，但卻沒有任何補償，實在不可接受。由於有幾塊涉及修訂的用地鄰近大埔具有重要保育價值的地方，包括沙羅洞、「鳳園具特殊科學價值地點」及大埔滘自然護理區，她擔心發展向「綠化地帶」蔓延，會對這些具保育價值的地方造成負面影響；
 - (k) 現促請城規會及有關當局仔細考慮把大埔合適的地方改劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，並把這些地方納入分區計劃大綱圖修訂程序，以補償縮減了的「綠化地帶」土地面積。另建議把九龍坑山劃為「自然保育區」地帶，該處位於八仙嶺郊野公園旁，是個有茂密植被的山坡，現時沒有納入任何法定圖則；以及
- (1) 總括而言，他們反對分區計劃大綱圖的有關修訂，理由如下：
- (i) 現時對分區計劃大綱圖所作的修訂不符合《二零一一至一二年施政報告》所言，即「檢討新界沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途」；
 - (ii) 忽略了「綠化地帶」的作用是作為市區和自然環境之間的緩衝區；
 - (iii) 作出有關的用途地帶修訂，把「綠化地帶」開放，此不良先例一開，定必引來在此地帶發展的規劃申請；

- (iv) 有茂密植被的「綠化地帶」會逐漸甚至永遠失去，政府應考慮此情況對大埔以至香港居民帶來的長遠影響；以及
- (v) 這些有茂密植被的「綠化地帶」土地會因用作發展而永久或直接失去，但當局卻未有就此提出補償建議。

[R18 的發言時間：10 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[陳祖楹女士、林潤棠先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

14. 副主席接着請與關注組無關的提意見人闡述其意見。

C34 – 徐敬禧

15. 徐敬禧先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他陳述的是富亨邨及頌雅苑居民的意見；
- (b) 就這份分區計劃大綱圖的修訂所作的公眾諮詢不足，居民只是最近才得知當局建議在大埔第 9 區發展公共房屋，而現任區議員亦拒絕向居民詳細解釋有關的發展建議；
- (c) 富亨邨的配套及輔助設施是大埔私人屋邨和公共屋邨中最差的。富亨邨居民認為把該邨旁邊的一塊綠化地改劃作發展公共房屋之用，對他們不公平，也不是好事；
- (d) 大埔第 9 區那塊用地在二零零九年原本規劃作發展私家醫院之用。當時政府曾解釋，礙於無法克服的技術問題，該用地不適合發展公共房屋；

- (e) 大埔社區設施不足，交通設施的承載量亦已飽和，但政府無意改善。一旦在修訂所涉的用地落實進行住宅發展，情況會更差；
- (f) 雖然大埔區議會和房屋署曾在區內安排居民大會，向居民簡介有關的公共房屋發展計劃，但富亨邨許多居民不知有居民大會，結果只有約 50 人出席；
- (g) 政府應考慮縮減擬議公共房屋發展項目的規模，並關設足夠的社區設施，同時實施交通改善措施，以配合富亨邨和大埔居民所需；以及
- (h) 應進行更廣泛的公眾諮詢，收集區內居民的意見。

[C34 的發言時間：5 分鐘]

16. 副主席指出，徐先生表達的意見主要關乎修訂項目 A 涉及的擬議公共房屋發展項目，而關於該修訂項目的意見已在另一節有關第 1 組申述的會議上考慮。副主席表示會把徐先生的意見記錄下來，待城規會商議第 1 組申述時考慮。

[陳祖楹女士此時返回席上。]

17. 副主席繼而請與關注組有關的申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見內容。他說，據關注組代表表示，他們發言的一班人合共需約 300 分鐘作陳述。副主席認為不一定要限定他們每人口頭陳述的時間，但提醒相關的申述人、提意見人及他們的代表要遵守口頭陳述合計的時限。

18. 關注組副召集人 Yvonne Lui 女士播放一段一分鐘的短片，以說明露輝路用地(修訂項目 E)的現況。從短片中可見該處大部分地方都是樹和植被。然後，她借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 將會發言的依次為關注組、PlanArch Consultants Ltd.、倚龍山莊、嘉豐花園、淺月灣第一及二期與聚豪天下的業主立案法團及居民、立法會議員、區議員、學生、學者和市民；

- (b) 關注組有廣泛代表性，由受影響屋苑的居民和業主立案法團、香港教育學院(下稱「教院」)的教職員和學生、大埔居民及市民組成，他們所關注的都是露輝路那塊「綠化地帶」用地的林地；
- (c) 關注組已成立一年，目標是要保存露輝路那片林地，同時根據區內人士掌握的地區情況，推動當局更好地規劃大埔。關注組建議先發展大埔的棕地；
- (d) 關注組一直與區議會和政府聯絡，討論數個議題，包括保護「綠化地帶」用地和發展棕地，以及改善大埔的交通、教育和醫療設施的建議。關注組亦與城市規劃方面的學者討論，並向市民大眾宣傳「先發展棕地」的理念；以及
- (e) 反對改劃露輝路用地的意見十分強烈，公眾提交表示反對該項修訂的申述書超過 4 000 份，是所有修訂項目之中最多的。申述人當中有大埔區議員(包括張學明先生、陳笑權先生、黃碧嬌女士、劉志成博士和余智榮先生)、民建聯及自由黨的地區辦事處、公民黨黨員及公民力量成員，也有立法會議員(包括劉慧卿議員、張超雄議員、湯家驊議員、馮檢基議員和陳家洛議員)。另有幾名大埔區議員在二零一四年五月八日的區議會特別會議上表示反對作出改劃，而陳克勤和田北俊兩位立法會議員亦曾就有關改劃致函發展局。其他表示反對的人士還包括市民(約 3 500 人)、大埔居民(約 1 000 人)、大學生(約 200 人)、那打素醫院員工(約 100 人)，以及附近汀角路一帶的居民(約 100 人)及露輝路一帶的居民(約 2 000 人)；

[此時，陳祖楹女士暫時離席，林潤堂先生返回席上。]

R 1638 – Lo Fai Road Green Belt Concern Group，以及倚龍山莊、嘉豐花園、淺月灣一期和二期及聚豪天下業主立案法團

R 3044 – Wong Chi Kin, Kelvin

R 4287 – 梁靜宜

19. 何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對把露輝路聚豪天下附近的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶和設定建築物高度限制。另要求城規會把該用地還原為「綠化地帶」；

該用地和周邊地區

- (b) 該用地位於露輝路的低密度住宅區(包括嘉豐花園、聚豪天下、淺月灣和倚龍山莊)，西北面有一塊用作露天貯物的棕地，西北面再遠一點就是教院。汀角路以南有些不太理想的用途，包括混凝土配料廠、污水處理廠、大埔工業邨和已修復為高爾夫球會的舊有堆填區；

規劃歷史

- (c) 該用地以前是採泥區，一九八零年曾在《大埔分區計劃大綱圖編號 LTP/47》上劃為「住宅(丙類)」地帶，其後於一九八六年在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/2》上改劃為「綠化地帶」及「休憩用地」地帶。在該分區計劃大綱草圖上，該用地的大部分地方(即毗鄰露輝路那個有茂密植被的小圓丘)劃為「綠化地帶」，南緣一塊 10 米闊的狹長土地則劃為「休憩用地」地帶。二零一零年，該用地全部劃為「綠化地帶」；

規劃意向

- (d) 根據現行的分區計劃大綱草圖，該「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地，一般推定為不宜進行發展。一九八六年起把該用地劃為「綠化地帶」，符合分區計劃大綱圖所訂明的規劃意向，做法恰當；

- (e) 該處的規劃情況一直沒變，她不明白當局為何認為該處不宜再劃為「綠化地帶」，而要把之改劃作住宅用途；

現時狀況

- (f) 該用地位於山脊線之上，有三個有茂密植被的小圓丘，樹木逾 2 500 棵，連接山麓下段的天然林地，發揮着「綠化地帶」作為市區和近郊的發展區的界限以抑制市區範圍的擴展的作用；
- (g) 該用地規劃為休憩用地／綠化區，作靜態康樂用途。政府在其北緣、西北緣和南緣闢了一條 4 米闊的行人徑，路面鋪平，並設有照明設備。該用地出入方便，經常有市民和區內居民使用；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

房屋用地需求

- (h) 在多項正在進行的規劃研究中，政府已在新界東北新發展區、元朗南、洪水橋新發展區、錦田南及八鄉、東涌新市鎮擴展區、安達臣道石礦場和前南丫石礦場規劃了逾 750 公頃的土地作住宅用途；
- (i) 這次作出修訂，把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，有違既定的規劃指引。據她研究所得，一九九一年至今只有 39 宗涉及把「綠化地帶」改劃為住宅地帶的改劃要求／申請，當中只有八宗獲城規會批准或部分獲得批准。大部分獲批准的個案都是批准劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率約為 0.4 倍，而批准的理由均涉及修正用途地帶界線的差異，以及反映現有用途或發展權。至於該 31 宗遭拒絕的個案，典型的拒絕理由是偏離「綠化地帶」的規劃意向、資料不足以證明改劃對環境、生態或基礎設施不會有負面影響、影響正在進行的規劃研究的結果、為其他同類的要求立下不良先例，以及沒有必要改劃申請地點，因為有條文訂明向城規會

提出申請並取得規劃許可，便可在「綠化地帶」發展住宅；

- (j) 他們曾作個案研究，曾有一宗要求改劃的申請(編號 Z/TW/1)建議修訂荃灣分區計劃大綱草圖，把「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，所涉地點約有一半已平整，多年來一直建有臨時構築物。城規會於一九九九年拒絕了該要求，理由是 0.9 倍的地積比率過高；涉及廣泛砍伐現有天然樹木，以及沒有必要改劃申請地點，因為有條文訂明向城規會提出申請並取得規劃許可，便可在「綠化地帶」發展住宅；
- (k) 對於提出在「綠化地帶」進行發展的第 16 條規劃申請，有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 (城規會規劃指引編號 10)適用。城規會規劃指引編號 10 的以下要點必須留意：
 - (i) 「綠化地帶」的規劃意向主要是促進自然環境保育，以及防止市區式發展滲入該地帶；
 - (ii) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；
 - (iii) 一般而言，住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍；以及
 - (iv) 進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀；
- (l) 准許在該用地發展住宅，有違「綠化地帶」的所有既定規劃指引和做法。改劃該用地後，便可進行不相協調的發展，最高地積比率為 1.6 倍(以地盤淨面積計算)，是毗鄰住宅發展項目的地積比率的一倍，更是「綠化地帶」通常准許的地積比率的四

倍。此外，在該用地進行發展難免要進行大規模的地盤平整工程，並要砍伐該處 2 500 棵現有樹木，影響現有天然景緻；

- (m) 另一研究個案是一宗第 16 條規劃申請（編號 A/TP/273），涉及發展地積比率約為 0.15 倍的住宅項目，申請地點以前是荒廢農地，已經平整。城規會於二零零三年拒絕了該宗申請，理由是該宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10 的規定，而且會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例；
- (n) 《二零一四年施政報告》指出「政府也陸續將沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，改劃作住宅用途」。該用地並非沒有植被、荒廢或已平整，把之改劃，違反了《二零一四年施政報告》所公布的政府政策。所謂第二階段「綠化地帶」檢討，純粹源自發展局網站上的網誌所言，實不應把改劃保育價值低的「綠化地帶」土地解釋為行政長官的施政方針；
- (o) 「綠化地帶」的規劃意向並非保護保育價值高的地方。保育價值高的地方應劃為「自然保育區」地帶或「具特殊科學價值地點」地帶。「綠化地帶」的規劃意向相當清楚，就是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。要是保育價值較低的「綠化地帶」可發展作住宅用途，即是說所有綠化地帶也應發展；
- (p) 該用地應繼續劃為「綠化地帶」。就城市設計而言，《香港規劃標準與準則》認定山脊線有助建立城市的形象，是城市設計要素。由於新界的山脊線和山脈為新市鎮與郊野公園之間定出分界，以及是城市的遠點標誌，故山脊線／山峰是香港的珍貴資產，在進行發展時必須格外考慮，加以保護；

- (q) 雖然規劃署認為預計在露輝路發展的住宅項目的整體高度輪廓可維持並加強城市與天然景物的關係，而且由於該用地的山峰長滿植物，露輝路的整體城市設計非常理想，完全符合城市設計指引的規定，但規劃署製作的電腦合成照片(取自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/14 號)是否真正反映了擬議的發展，令人有合理懷疑。她的建築師所製作的電腦合成照片顯示，擬議的五層高住宅發展項目在視覺和城市設計方面的影響嚴重得多。她認為日後在該用地的最高點進行發展會破壞山脊線；
- (r) 在該用地發展住宅亦會違反附近發展項目現有的分級高度輪廓，即聚豪天下(地面以上三層)和淺月灣一期(三層)位於較低的平台，而較高的五層高嘉豐花園和倚龍山莊則位於後方，從南面看察覺不到；
- (s) 該用地將建的住宅單位並非市民所需。根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/14 號，擬議發展項目的最大住用總樓面面積為 46 200 平方米，有 660 個單位，平均每個單位約為 70 平方米。據統計，香港小於 70 平方米的單位的空置率最低，而二零一二及一三年，大埔住宅單位的空置率分別排行全港第一及第三；
- (t) 該用地的 2 500 棵樹和其他植物的集體生態價值高，區內居民曾在該處發現各種野生動物，包括蟒蛇、野豬、黃麂和爬蟲。該用地也是南北兩面天然林地之間的生態走廊；
- (u) 該「綠化地帶」用地發揮着緩衝區的作用，用地內的高樹可為露輝路社區阻隔汀角路的交通噪音、灰塵、污染物和來自不同工業機構的臭味，但即使有樹木作為緩衝，一直以來仍有不同屋苑的居民投訴污水處理廠和混凝土配料廠發出臭味。此外，有研究顯示天然植被可帶來涼風，現有的樹木也可令附近住宅區的空氣更加流通；

- (v) 附近教院對下山谷有一塊棕地可供發展住宅，面積約為 8 公頃，劃為「綠化地帶」。該處沒有植被及已經平整，自二零零零年起用作存放建築材料和露天貯物。露輝路的居民多年來不斷投訴該露天貯物區造成滋擾，但當局未能根據《城市規劃條例》採取規劃執管行動。據悉該用地的擁有人(C89)有意把該用地重新發展作住宅。與露輝路用地相比，這塊棕地更符合《二零一四年施政報告》所載把「綠化地帶」改劃作住宅用途的準則，因為這塊棕地既有礙觀瞻又造成滋擾，而且即使興建較高的樓宇(即超過 20 層)，對視覺質素和山脊線也不會有負面影響。這塊棕地亦可興建各類單位大小不同的房屋；
- (w) 在露輝路的「綠化地帶」用地進行發展，但卻對影響環境的這塊棕地置之不理，會削弱管治威信，可能會有人因此提出司法覆核，最終拖慢改劃整份大埔分區計劃大綱圖「綠化地帶」用地的進度；
- (x) 城市規劃委員會文件所述的規劃署論點實屬誤導。提交園景設計總圖連保護樹木建議的要求，並非補償該用地砍掉 2 500 棵樹的實際解決方法。關於進行發展可能造成的視覺影響，規劃署強調香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的。不過，應保護公眾在吐露港單車徑、珀麗高爾夫球會和白石角海濱長廊可看到的景觀；以及
- (y) 總括而言，該用地的歷史、特點和規劃意向都應考慮。把該用地劃為「綠化地帶」符合規劃意向，做法恰當；把之改劃為「住宅(丙類)」地帶則不合情理，亦違反城規會規劃指引和既定的做法，而且未能滿足市民所需。破壞「綠化地帶」用地，卻不把附近的棕地升格作發展住宅的地帶，並不合理。區內居民對保留該用地的林地有合理期望，所以城規會應把該用地還原為「綠化地帶」。

C405 – 倚龍山莊業主立案法團

C406 – 周家禮

20. 周家禮先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 倚龍山莊有 33 座，總人口約 1 083。屋苑內雖有一些設施，但園林綠化的地方極度不足，露輝路其他鄰近的發展項目亦有同樣情況；
- (b) 倚龍山莊位於大埔工業邨的東北面，如吹西南風(盛行風)，就會飽受來自工業邨的臭味困擾。自二零零零年起，倚龍山莊業主立案法團已不斷向環境保護署(下稱「環保署」)投訴臭味問題。根據該署的回覆，在倚龍山莊測到來自工業邨的各種臭味，但臭味很快消散。不過，有些投訴是在晚上九時至早上五時期間作出，可見臭味其實持續一段頗長的時間，影響居民的生活。該用地的林地有效阻隔了一些臭味，一旦把之清除用作發展，情況將會惡化；
- (c) 居於倚龍山莊的人口中，約 10% 為退休人士，18% 為學生，12% 為家庭主婦。他們是最受臭味影響的人，因為他們通常留在家裏，要忍受臭味一段頗長的時間；
- (d) 倚龍山莊及毗鄰的發展項目都是經由露輝路這條斜路出入，沿路並無公眾休憩用地或康樂設施，該用地是區內居民一個可讓他們做運動、消閒及歇息的重要地方。倘要區內居民乘車到大埔其他地方，才能享用公園及休憩用地，對他們(特別是年少和年長的居民)來說，會很不方便；
- (e) 居民一直盼望香港能有可持續的居住環境。他們十分重視《施政報告》所述的綠化地帶改劃政策，亦支持當局檢討沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，把失去其原有功能的土地改作房屋發展用途。把露輝路有茂密植被的「綠化地帶」改劃作住宅用途，是政策上一大改變，但當局卻沒有就此進行正式公眾諮詢。此外，當局在公布經修訂的分區

計劃大綱圖前，亦沒有就建議作出的修訂正式諮詢區內居民。當局不作諮詢，實在不可接受，當局應充分尊重區內居民的意見；以及

- (f) 社會多個界別都強烈反對改劃該用地，城規會有責任保衛那些有植被且發揮着其功能的「綠化地帶」用地，使之免被改劃。不然，不良先例一開，「綠化地帶」不宜進行發展的一般推定就會名存實亡，而本港亦再沒有其他「綠化地帶」值得保護，綠化地帶政策就會瓦解。

R 1 6 4 2 – 嘉豐花園業主立案法團

R 2 5 8 1 – 麥志強

R 4 5 5 6 – George Mak

21. 麥志強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是嘉豐花園業主立案法團副主席；
- (b) 嘉豐花園在一九九五年落成，是露輝路一帶首個發展項目，而他本人是第一批遷入的住戶。他遷入嘉豐花園，主要是因為該處環境幽靜，而且露輝路有林地可作為區內居民的康樂場所；

[邱浩波先生此時暫時離席。]

- (c) 自二零一四年年初起，露輝路五個屋苑的業主立案法團、關注組及區內居民已就改劃露輝路「綠化地帶」用地一事，與規劃署和相關的大埔區議員緊密聯絡。規劃署對居民提出的問題回應含糊，沒有提供技術方面的計算和評估資料作為支持理據。他擔憂區內的交通問題、空氣和噪音污染會加劇；
- (d) 與規劃署所述的相反，嘉豐花園及區內其他屋苑的綠化空間不多，加上該「綠化地帶」用地緊貼現有的發展項目，日後亦會發展私人住宅項目，他懷疑該「綠化地帶」用地內外是否還有公共綠化空間；

- (e) 區內居民努力研究該「綠化地帶」用地的用途和特點，在該處發現野生生物(包括蝙蝠、樹蛙和蛇)的蹤跡，可見政府部門提供的生態資料並不準確；
- (f) 該「綠化地帶」用地是重要的緩衝區，可阻隔汀角路的噪音和塵埃，以及來自周邊的污染用途(包括混凝土配料廠、污水處理廠和大埔工業邨)的臭味；
- (g) 該「綠化地帶」用地是區內居民一個重要的消閒康樂場所，若用作發展，居民便要到大埔其他公園才可進行康樂活動，而當中最接近的是大埔海濱公園，也遠在兩公里以外，這樣對區內居民(尤其是要經常做運動的長者)來說，實在極為不便；
- (h) 露輝路的五個屋苑，一個貼着一個沿路而建，已夠擠迫。假如在該「綠化地帶」用地發展擬議的五層高住宅項目，落成後，會使露輝路的環境和視覺景觀變差；
- (i) 該五個屋苑共有 834 個住宅單位。當局擬在該「綠化地帶」用地增建 660 個單位，表示該區的住宅單位會增加八成。目前，露輝路本身及其與汀角路交界的路口，在繁忙時段的交通已極為擠塞，阻礙出入該路口附近的消防局和救護站，而周末因為有遊客前往大美督，有關路段的交通仍然繁忙。隨着附近新設的旅遊景點(包括慈山寺、水療度假酒店和龍尾灘項目)陸續落成，交通情況會更惡劣。若再增建 660 個單位，只會令平日及周末的交通情況變得更差。他懷疑政府有否進行過交通影響評估；以及
- (j) 房屋需求可以無窮無盡，政府應從源頭着手解決房屋短缺問題，香港的房屋政策應結合人口政策考慮。

22. Yvonne Lui 女士借助投影片，展示兩張嘉豐花園的照片，說明該屋苑靠近露輝路旁那塊用地，以及倚龍山莊管理處在二零零二至一四年期間就臭味問題寫給環保署的幾封投訴信。

R 1641 – 聚豪天下業主立案法團

R 2799 – 練碧芬

23. 練碧芬女士作出陳述，要點如下：

區內交通

- (a) 露輝路一帶有五個住宅發展項目和教院。這些項目落成已超過 10 年，區內居民主要以穿梭巴士和私家車出入；
- (b) 區內交通越來越繁忙，尤其在繁忙時間，露輝路與汀角路的路口經常出現交通擠塞情況。由於聚豪天下只有穿梭巴士接達，居民要前往大埔市中心，十分不便；
- (c) 居民先前曾要求政府為該區闢設多些公共交通設施。為此，政府曾與數名大埔區議員及交通服務營辦商的代表開會，研究可行的解決方案。儘管如此，公共交通服務仍未見有改善，更有甚者，275M 號巴士線其後更取消了；
- (d) 政府並沒有做任何事來改善交通情況。一方面，政府限制屋苑的穿梭巴士服務(如上落客點)，令聚豪天下的居民不得不使用私家車出入，導致露輝路的交通更加繁忙；另一方面，政府一直漠視居民對社區規劃及改善交通的要求，如今又提議在該區加建住宅，令交通情況進一步惡化，上下課和上下班的繁忙時間，交通勢必更擠塞；

社區環境

- (e) 有關的「綠化地帶」內有一片長滿植物的林地，是多種野生生物(包括猴子、蜥蜴、箭豬、穿山甲和蛇)的棲息地。剷除這片林地會摧毀本港眾多野生生物的棲息之所；

- (f) 「綠化地帶」可作為區內幾個住宅發展項目的緩衝區，為鄰近地區帶來鄉郊氣息、寧靜環境和清新空氣，減低熱輻射、噪音和光害。剷除這片林地會徹底破壞區內的舒適環境；以及

對聚豪天下的直接影響

- (g) 聚豪天下是低密度屋苑，居民享有高度私隱，而且環境極寧靜。把有關的「綠化地帶」發展為住宅樓宇，對聚豪天下會有以下直接影響：

- (i) 該「綠化地帶」用地非常接近聚豪天下，在該用地發展擬議的住宅項目，不論在地盤平整、清除樹木還是建屋階段，都會對聚豪天下帶來極大滋擾，造成噪音和空氣污染，並影響私隱；
- (ii) 擬議的發展項目對該區的排水會有不良影響。現時，附近一帶收集的雨水會經聚豪天下內的雨水渠排入黃魚灘。清除有關用地的樹木和在該處興建住宅樓宇，難免會增加排水量，亦可能令雨水渠淤塞。聚豪天下入伙初期，就曾數次出現嚴重水浸，原因是暴雨期間雨水從該「綠化地帶」用地湧進；
- (iii) 許多居民花掉畢生積蓄購置聚豪天下如此昂貴的物業，就是因為該處有一塊「綠化地帶」用地。破壞該「綠化地帶」用地，不單破壞聚豪天下的環境，同時亦降低物業的價值。由於聚豪天下有部分單位與該「綠化地帶」用地相距不足 5 米，非常接近。該「綠化地帶」用地日後如發展住宅，定會嚴重阻礙通風，影響現有居民的健康；
- (iv) 良好的規劃應以改善居住環境為目標。在該區現有住宅一帶加插密度更高的發展項目，罔顧現有區內居民的需要，是不負責任的做法。政府一直推廣多植樹，保護郊區，促進

社區和諧，建設共融社會，但如今所做的卻恰恰相反；以及

- (v) 政府漠視聚豪天下居民的要求在先，復又破壞他們原有的綠化環境，加劇區內人士對政府違反「綠化地帶」用地的規劃原則的不滿，削弱政府的管治。因此，聚豪天下的居民強烈促請城規會撤回該「綠化地帶」用地的用途地帶修訂建議。

R 1 6 4 3 – 淺月灣一期業主立案法團

R 1 8 6 9 – Ho Mo Kuen

R 3 8 6 7 – 朱羅潤芬

24. 朱羅潤芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 淺月灣一期居民反對改劃露輝路的「綠化地帶」用地。政府砍掉逾 2 0 0 0 棵樹，只為興建少量住宅單位，此舉與其政策背道而馳，並有違居民的意願，當局更須為此動用大量資源移植及補種樹木；
- (b) 淺月灣一期有約 10 個單位十分接近該「綠化地帶」用地。在該用地發展擬議的住宅項目，會對現有居民的居住環境質素及其物業價值構成負面影響。居民花了畢生積蓄於淺月灣一期購置昂貴的物業，他們主要為專業人士、學者及商人，對社會作出了積極貢獻，這樣對他們並不公平，令他們對政府感到失望；

[陳福祥先生此時暫時離席。]

- (c) 政府並無即時需要發展該「綠化地帶」用地，因為有棕地可用作發展。該「綠化地帶」用地的樹木和植物是珍貴資源，應加珍惜；以及

- (d) 露輝路一帶並無醫療及購物設施，居民要長途跋涉到大埔市中心才找到這些設施，這樣對長者(包括一些以輪椅代步的長者)尤為不便。

R 4 8 6 9 – 黃仲夫

R 5 2 4 7 – 余寶儀

25. 林芷筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 增加房屋供應未必可解決住屋問題。日後在露輝路「綠化地帶」用地發展的住宅根本滿足不了市民大眾的迫切需要。該「綠化地帶」用地是否適合發展住宅的問題應與房屋問題分開考慮；
- (b) 政府應考慮實施措施，要求發展商把囤積的空置單位放出房屋市場；
- (c) 教院以南的洞梓谷有一塊棕地可考慮用作發展住宅。該用地在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，經洞梓路可達，一直用作露天貯物及倉庫。該用地適合用作發展低至中密度住宅，這類發展與鄰近的發展相配；
- (d) 洞梓谷那塊用地面積約 9 公頃，較露輝路的「綠化地帶」用地為大，可作較高密度發展，地積比率可達 2 至 3 倍，因此可提供更多住宅單位。洞梓谷那塊用地已受干擾，在該處進行發展，不需要砍掉大量樹木，而且可藉此遷走該處的污染用途，區內居民必會歡迎。雖然在洞梓路那塊用地進行發展，必須改善洞梓路，以作配合，但只要政府努力，應可加快有關道路的改善工程，使該用地可發展住宅。不過，當局不應把洞梓路那塊用地視為露輝路用地的替代之選，因為當局當初根本就不應把後者視為適合作住宅用途；

[劉智鵬博士及陳福祥先生此時返回席上。]

- (e) 關於發展棕地，政府認為大致有三大問題，分別是複雜的土地業權、營運商的搬遷安排，以及基建配套不足。英國設有機制解決棕地的問題，包括正式界定棕地的定義，以及建立有系統的資料庫，以記錄及監察棕地的發展。此外，當地亦有公共政策鼓勵在棕地興建新房屋，以及透過改建現有樓宇提供新房屋。至於撥款機制方面，當地有由公私營機構合設的土地修復基金，管理沒有商業用途的廢棄棕地；
- (f) 在美國，棕地一般指已受污染的土地。棕地的重建項目會由公營或私人機構負責，或以公私營協作方式進行。例如，棕地可重建作康樂、商業、住宅及輕工業／科技中心之用；以及
- (g) 香港方面，政府應就棕地制訂清晰的政策目標，務求修復土地及改善鄉郊環境，亦應考慮以公私營協作方式進行這方面的工作。此外，應探討有何財政誘因及強制措施可協助修復棕地。政府也應檢討有關循環再造、露天貯物及港口後勤用途的政策，並按情況透過規劃土地用途加以配合。

26. 會議於下午一時三十分休會午膳。

27. 會議於二零一四年十二月十八日下午二時三十分恢復進行。

28. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃令衡先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

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

議程項目 2(續)

[公開會議]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 9797 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

第 2 組聆聽會

申述

R1 至 R5、R6(部分)至 R1273(部分)、R1324(部分)、R1325、R1326(部分)、R1327 至 R1624、R1625(部分)、R1626 至 R6321、R6322(部分)

意見

C2(部分)至 C79(部分)、C80 至 C439

簡介和提問部分

29. 以下規劃署、運輸署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 劉志庭先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／大埔 |
| 王國良先生 | — | 運輸署工程師／大埔(一) |
| 陳勁東先生 | — | 漁農自然護理署自然護理主任／大埔 |

30. 以下申述人、提意見人及兩者的代表此時獲邀到席上：

R13 – 白理挑

- | | | |
|-------|---|-----|
| 白理桃先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R17 – 長春社

- | | | |
|-------|---|--------|
| 吳希文先生 | — | 申請人的代表 |
|-------|---|--------|

R18 – 嘉道理農場暨植物園公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 趙善德博士 |) | |
| 聶衍銘先生 |) | 申述人的代表 |
| 胡明川女士 |) | |

R 26 – 姚松炎

R 1629 – 張超雄

R 1635 – 余智榮議員辦事處

R 1636 – 大埔區議員黃碧嬌

R 1681 – Suen Palmer Helen

R 1687 – 莊耀洸

R 2778 及 R 5909 – Yvonne Lui

R 4642 – Erna Zint

R 5245 – 黎慎初

C 91 – 「反對露輝路綠化地改建住宅」關注組

C 437 – B.Y. Lam

Yvonne Lui 女士(許太太) — 申述人及申述人／提意見人的代表
(倚龍山莊關注組)

R 47 – Lui Yan Yan, Yvonne

R 2779 – Helen Yue

R 2890 – P. Liu

仇志澄先生 — 申述人的代表

R 124 – 胡明洋

R 950 – 劉志鍵

譚凱邦先生(環保觸覺) — 申述人的代表

R 191 – 陳秀霞

R 3290 – 葉錦儀

葉錦儀女士 — 申述人及申述人的代表

R 1133 – 李淑芬

毛家俊先生 — 申述人的代表

R 1166 – 許倩珩

R 1655 – So Mo Ching, Crystal

R 2742 – 邱家寶

許倩珩女士 — 申述人及申述人的代表

R 1262 – 黃家聲

黃家聲先生 — 申述人

R 1327 及 R 2925 – 劉志成

R 3432 – Clement Woo

劉志成博士 — 申述人

R 1638 – Lo Fai Road Green Belt Concern Group

R 2053 – 梁靜宜

R 3044 – Kelvin

何小芳女士 (Plan Arch)

Consultants Ltd)

鄭沛勤先生) 申述人的代表

R 1641 – 聚豪天下業主立案法團

R 2799 – 練碧芬

練碧芬女士 — 申述人及申述人的代表

R 1642 – 嘉豐花園業主立案法團

R 2581 – 麥志強

R 4556 – George Mak

麥志強先生 — 申述人及申述人的代表

R 1643 – 淺月灣一期業主立案法團

R 1868 – Ho Mo Kuen

陳妙聰先生 — 申述人的代表

R 1645 – 陳偉祺

R 4140 – Angela Ng

R 4148 – 林淑貞

陳偉祺先生 — 申述人及申述人的代表

R 1648 – Chung Mei Kuen

R 1649 – Annet Yu

R 2049 – May Wong

林碧瑜女士 — 申述人的代表

R 1672 – 曹志華

R 1679 – 潘智生

曹志華博士

— 申述人及申述人的代表

R 1685 – 謝誠之

謝誠之女士

— 申述人

R 1786 – Georg Mak

Mr Allan Hay

— 申述人的代表

R 2755 – 蕭暘真

Wong So Yam, Susan 女士

— 申述人的代表

R 2798 – Windy Chan

R 3287 – Chan Kit Wah Eva

R 4273 – Allan K. Ho

R 4312 – 黃瑞加

R 4318 – Janice Ng

R 4335 – Leung Lok

R 4336 – Gi Gi Chan

R 6294 – 黃展華

黃展華先生

— 申述人及申述人的代表

R 2965 – 鍾錦雄

鍾錦雄先生

— 申述人

R 3546 – 黃樂然

黃樂然先生

— 申述人

R 3867 – 朱羅潤芬

朱羅潤芬女士

— 申述人

R 4091 – Cheung Ching Yee

黃麗娟女士

— 申述人的代表

R 4 2 8 7 – 梁靜宜

梁靜宜女士 — 申述人

R 4 8 7 2 – 高源溢

李思葶女士 — 申述人的代表

R 5 4 1 6 – 露輝路樹林關注組

盧松昌先生 — 申述人的代表

R 6 3 0 7 – 深水埗區大窩坪居民關注組

黃林豐先生 — 申述人的代表

R 6 3 2 1 – 葉巧珍

曾俊先生 — 申述人的代表

C 8 3 – 陳怡得

陳怡得先生 — 提意見人

31. 副主席表示歡迎政府部門的代表、申述人、提意見人及兩者的代表到席，並說露輝路關注組（下稱「關注組」）會就《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》有關露輝路的修訂項目繼續作出陳述。

32. 代表關注組的 Yvonne Lui 女士(R 2 7 7 8)(許太太)詢問可否讓 R 1 1 3 3 先就其關於大埔第 9 區的申述作陳述，然後才到關注組。由於其他申述人和提意見人不表反對，副主席請 R 1 1 3 3 先作陳述。

R 1 1 3 3 – 李淑芬

33. R 1 1 3 3 的代表毛家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人反對在大埔第 9 區和頌雅路發展擬議的公共房屋，因為申述人認為該處的「綠化地帶」是大埔居民的公共財產。該「綠化地帶」的規劃意向主要

是作為市區和鄉郊之間的緩衝區，以及抑制市區範圍的擴展。把大埔第 9 區改劃為擬議的地帶及作出項目 C 的修訂，違反了該地帶的規劃意向，而改劃亦會使靜態康樂場地(尤其是富亨邨居民可用的那些場地)流失；

- (b) 發展局一直表示只會建議改劃「綠化地帶」中那些已失去此地帶功能、荒廢、沒有植被或已平整的用地。可是，第 9 區和頌雅路擬改劃的用地全是植物茂生的斜坡，區內居民都愛到該處做運動、緩跑和遠足。這些用地實際上發揮着綠化地帶作靜態康樂用途的功能；
- (c) 雖然規劃署曾解釋在這些用地的樹是 30 年前種下，當中並無古樹名木，但申述人認為，這些有 30 年樹齡的樹屬成齡樹，一直發揮着淨化空氣的功能，很有價值。C 區更有一棵百年老榕樹，該樹能存活那麼長的時間，實有賴周圍的天然環境。就算這棵樹可保存下來，倘若周圍環境受破壞，也無法健康生長，更何況當局沒法保證發展商必定會遵從地契條款保護樹木；
- (d) 一名居民先前指出，當局曾在二零零九年就大埔第 9 區有關寶鄉街用地的房屋發展計劃進行可行性研究，結論是大埔第 9 區不宜發展房屋，因為該區位處小丘頂，位置偏遠，亦受旁邊那打素醫院的排氣口影響，加上區內基礎設施不足，若發展住宅，對附近的富亨邨會有負面影響。規劃署應清楚交代何以研究結果在幾年間竟可出現這麼大的改變。他反對為求應付房屋需求而草率作出改劃的決定；
- (e) 擬作的住宅發展對交通會有負面影響，尤其是考慮到未來新界東北新發展區的人口也會依賴吐露港公路出入，但該公路的負荷量根本無法應付增加的人口所需，一旦該公路出現意外，便會造成嚴重的交通擠塞。雖然鐵路網會有改善，但東鐵線列車的車

廂將由 12 卡減至 9 卡，而現時的火車班次又不能再增加，因此，東鐵線可增加的載客量相當有限；

- (f) 擬為發展住宅所作的改劃會影響配套設施不足而且不近港鐵站的富亨邨。至於頌雅路，雨天時會交通擠塞，而且接駁港鐵站的巴士服務班次疏落。擬議的住宅發展會帶來更多居民爭用有限的巴士服務，這樣對富亨邨居民有欠公平。因此，應改善富亨邨的巴士服務，並另闢新的巴士線連接港鐵站和擬議的住宅發展項目，以改善情況；
- (g) 大埔是發展成熟的新市鎮，所以預期除重建外不應再有新的公共租住房屋(下稱「公屋」)發展項目，實在合理不過。另外，大埔居民沒有優先權遷進擬建的公屋，所以擬為發展房屋而作的改劃並不會惠及區內居民；至於日後的居民，礙於無法融入當地社區，結果有如住在「城中島」，情況就像北區的清河邨和九龍的啟晴邨；以及
- (h) 在大埔規劃發展低至中密度住宅項目不會惠及低至中收入階層的居民，反而發展「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)的住宅項目或會更恰當，符合長遠房屋策略所定的為香港市民提供更多可負擔的居所這一目標。

[R1133 的實際發言時間：11 分鐘]

34. 副主席表示，毛先生(R1133 的申述人)的陳述內容會記錄在案並轉達委員，與第 1 組申述一併考慮及商議。副主席接着邀請關注組繼續就影響露輝路的修訂項目的申述作出陳述。

R1166 – 許倩玟

R1655 – So Mo Ching, Crystal

R2742 – 邱家寶

35. 申述人兼 R1655 和 R2742 的代表許倩珩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是大學生，認為 10 分鐘的發言時間並不足夠；
- (b) 仍有其他用地可作發展，當局應先發展已平整的棕地，因為成本效益較高，來自環保組織的阻力也會較少。不應清除長有樹齡 30 年的樹木的「綠化地帶」用地；
- (c) 香港的房屋短缺問題不是供求問題那麼簡單。香港約有 13% 的私人房屋單位空置，但不少香港居民都沒有能力置業。普羅市民負擔不起擬在大埔「綠化地帶」用地發展的低密度住宅，無法從中受惠；
- (d) 多所大學的學生為了保護居住環境，在二零一四年五月抗議政府發展「綠化地帶」用地。她促請委員考慮這些學生和大埔居民的意見；以及
- (e) 很多學生對香港有強烈的歸屬感，希望保護他們居住的環境，絕對不會同意「先發展，後保育」的做法。

36. 許太太繼而播放兩段短片，片中邱家寶先生(R2742)和 So Mo Ching, Crystal 女士(R1655)發表意見。邱先生的意見撮述如下：

- (a) 他爭取到數百名學生的支持，要求政府不要改劃露輝路的「綠化地帶」用地，以及不要把茂密的植被清除以發展豪宅。香港有棕地可供發展。縱有需要增加房屋供應，也不應犧牲綠化地帶來發展房屋；以及
- (b) 香港有植被的地方和郊野公園的比例相對較高，所以才被評為宜居城市。增加房屋供應，是要改善香港居民的生活質素。不過，清除「綠化地帶」用地

的植被，卻會破壞環境，有違改善生活的原意，而且會令香港的綠化區減少。發展應在荒廢的用地進行。

37. So 女士的意見撮述如下：

- (a) 要解決香港的房屋問題，必須作出長遠的規劃及採取適當的發展策略；
- (b) 露輝路的「綠化地帶」用地面積約 4 公頃，長有樹齡超過 30 年的樹木，為野生動物提供重要的天然生境，對維持該區的生態系統、空氣質素和溫度發揮了重要的作用；
- (c) 香港教育學院(下稱「教院」)附近的棕地，面積約 9 公頃，現時用作露天貯物和廢車場，應考慮進行發展。當局應採取可持續的發展模式；以及
- (d) 擬在露輝路進行的發展會在環境、交通及視覺方面對周邊地區造成負面影響，施工期間也會對教院寧靜的學習環境有負面影響。

[R1166 的實際發言時間：14 分鐘]

R1786 – Georg Mak

38. R1786 的代表 Allan Hay 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他關注只有少數委員出席下午的會議。那些未能出席會議的委員錯過了居民的陳述，未能感受居民對擬作的發展的不滿。委員應全面理解有關事實，消化了會議記錄後，才就改劃建議作決定。規劃署應向委員解釋改劃的理據，並應安排委員實地視察露輝路一帶，讓他們對該處的情況多加了解。白理桃先生的陳述已概述了為何規劃意向是錯誤的，以及

為何有關建議違反《生物多樣性公約》。他促請委員看看白理桃先生提交的書面意見；

- (b) 大埔新市鎮規劃完善，發展落實得宜，位於露輝路及沙羅洞和那打素醫院附近的「綠化地帶」用地都經常有市民使用，發揮了緩衝作用，抑制了市區範圍的擴展，亦成為了靜態康樂場地。把這些用地改劃，會破壞規劃得宜的「綠化地帶」用地，嚴重偏離原本的規劃意向。應讓發展局知道這些「綠化地帶」用地不適合發展住宅；
- (c) 發展局局長在其二零一四年七月的網誌中指出在完成檢討沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地後，必然要檢討其他「綠化地帶」的做法是錯誤的。涉及大規模清除植被的建議，必會遭到社會巨大的阻力；
- (d) 應給予規劃署足夠的時間妥善規劃，並考慮發展棕地。《長遠房屋策略》並沒有考慮發展棕地及未盡其用的工業用地作房屋用途。改善基礎設施和道路以便在特定地點(如洞梓路)發展住宅是可行的，並可由政府或發展商進行。發展房屋應令居民受惠，但清除「綠化地帶」的植被來發展房屋，會對居民不利；
- (e) 雖然受影響的「綠化地帶」所佔的百分比很少，但也不應以此作為藉口。這些「綠化地帶」用地並不是沒有植被、荒廢或已平整，而是有重要作用。發展這些「綠化地帶」用地涉及大規模清除植被和地盤平整工程，對環境造成滋擾；以及
- (f) 政府不應只為達到建屋目標而不先行進行技術評估，此改劃建議本來就不應提出。按發展局的建議把「綠化地帶」用地改劃作發展房屋，有違環境局負責執行的《生物多樣性公約》。

[R1786 的實際發言時間：11 分鐘]

39. 副主席澄清，城規會將待聆聽大埔分區計劃大綱草圖的申述和意見後，才就這些申述和意見進行商議。聆聽會上提出和討論的觀點會妥為記錄，然後發給委員。當局會向委員作簡介，讓他們充分理解，才就申述和意見進行商議。Allan Hay 先生重申，沒有出席會議的委員根本無法明白居民的感受。應獲告知他們有極大聲音反對改劃「綠化地帶」，而且改劃的用地並不符合《施政報告》所述的改劃準則。用地上的植被一旦清除，這片已成天然生境的 30 年林地就會消失，沒有任何緩解措施可補償。副主席一再向 Hay 先生保證，他陳述時所提出的觀點會妥為記錄，供委員參閱。許太太附和 Hay 先生的意見，並表示委員出席會議有正面作用，會令公眾對城市規劃制度有信心。

R1672 – 曹志華

R1679 – 潘智生

40. 申述人兼 R1679 的代表曹志華博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他感謝委員耐心聆聽申述人的陳述，但對不少委員未能出席會議感到失望。他要求把投影片資料交予不在席上的委員閱覽；
- (b) 露輝路的「綠化地帶」用地位於小丘之上，面積約為 4.13 公頃，有超過 2 500 棵成齡樹，已成為雀鳥、昆蟲和小動物的天然棲息地。露輝路用地為鄰近的住宅發展項目(即倚龍山莊、嘉豐花園、淺月灣及聚豪天下)的居民提供靜態康樂場地，也可作為緩衝區，分隔開露輝路這些住宅發展項目和大埔工業邨的污染工業用途(如煤氣廠和污水處理廠)及鄰近的混凝土配料廠；

- (c) 露輝路用地是附近發展項目的一部分。該林地可作為綠化緩衝區，也是一個出入方便、可供區內居民（特別是長者）使用的靜態康樂場地；
- (d) 要增加中長期的房屋供應，理應興建高密度的公屋高廈。在露輝路用地發展低密度住宅，青年人根本負擔不起，也無助縮短公屋單位的輪候時間；
- (e) 與其發展露輝路用地，政府更應考慮發展附近一塊約 9 公頃的沒有植被的棕地，發展後可提供約 3 000 個單位。政府不應因為徵地和設置基礎設施困難，就放棄發展這塊棕地的機會；以及
- (f) 露輝路用地的樹木可吸收臭氣和二氧化碳、過濾懸浮粒子、降低該區溫度、提供遮蔭、減少交通噪音、保護土壤及減少徑流。該用地也是區內居民常到的康樂場地，從可持續發展的角度而言應予保存。

[R1672 的實際發言時間：9 分鐘]

41. 許太太表示已把一張「名信片」分發給各委員，讓他們了解露輝路「綠化地帶」的情況。她提到曹博士作出陳述時展示的一張投影片，並補充說區內居民相當關心露輝路的「綠化地帶」用地，更主動清掃行人路，保持地方清潔。

R2965 – 鍾錦雄

42. 嘉豐花園一個單位的業主鍾錦雄先生借助投影片作出有關露輝路道路安全和交通評估的陳述，要點如下：

- (a) 他從事交通運輸業，曾多次協助警方在法庭上擔任這方面的專家證人。倚龍山莊的「出口 C」與淺月灣一期的出入口之間一段 50 米的露輝路(惠康超級市場對開位置)經常有人違例泊車，駛近的車輛看不見對頭車，因而被視為「死位」。在這段 50 米的

路段內，以時速 50 公里駛近的車輛在大約 3.6 秒內便可能迎頭相撞。以此速度迎頭相撞，就如一架車輛以時速 100 公里撞向一件靜止的物體，足以致命。把露輝路用地改劃作發展住宅，就會取消 19 個路旁車位，也會有更多車輛(包括建築車輛)在露輝路行駛，增加露輝路發生交通意外的風險。雖然交通意外統計數字未能說明此情況，但從意外的嚴重性便可見。他接着播放短片，顯示駛近的往來車輛如何在違例停泊的車輛旁邊僅僅駛過，以此說明論點。

- (b) 運輸署的數據顯示，露輝路的容車量為 1 100 客車架次(即每程約 550 客車架次)，而非規劃署所報的 1 400 客車架次。露輝路的現有住宅發展項目共有 834 個單位，駛離露輝路的車輛則約有 345 至 349 架次，即大約 41% 的住戶以私家車代步。同樣地，在「綠化地帶」用地增建 660 個單位，帶來的車輛會有 273 架次，即總共約有 620 架次，超出露輝路的容車量 20% 以上；以及
- (c) 上述數據還沒有計算出入教院的車輛，以及附近那間超級市場在路邊上落貨所帶來的交通量。隨着教院的學生人數增加、擬議的發展項目帶來更多人口、更多建築車輛出入、路旁車位取消，加上配合區內居民所需而設的相關設施所帶來的交通量，交通情況一定會惡化。露輝路是這一帶唯一的連接通路，實在無法承受上述因素所帶來的額外交通量。此外，倚龍山莊和嘉豐花園建於露輝路旁，交通量增加也會加重困擾這兩個屋苑居民的交通噪音問題。

[R2965 的實際發言時間：11 分鐘]

43. 許太太補充說，嘉豐花園一名居民曾多次向警方投訴，但違例泊車問題仍未能解決，箇中原因可能是附近居民確有泊車需要。

R1641 – 聚豪天下業主立案法團

R2799 – 練碧芬

44. 申述人兼 R1641 的代表練碧芬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

- (a) 她在大埔長大，於 12 年前遷入聚豪天下，因為該區擁有天然環境，附近的「綠化地帶」曾發現不同種類的野生動物，包括赤麂、野豬和蛇，有時牠們甚至會在聚豪天下的人口出沒。此情況與規劃署認為露輝路的「綠化地帶」用地生態價值低的意見正正相反。

[楊偉誠先生此時暫時離席。]

- (b) 露輝路用地南面有一些可能造成污染的工業，例如混凝土配料廠、污水處理廠、煤氣廠及堆填區(現已發展為高爾夫球場)。該混凝土配料廠的活動產生噪音和塵埃問題，而三門仔的養魚場、附近的污水處理廠及前堆填區亦造成臭味問題。二零零零年起就有不少投訴指該污水處理廠發出臭味，但情況仍未有改善。居民只能依靠露輝路的「綠化地帶」用地這唯一緩衝區，阻隔臭味；
- (c) 露輝路的「綠化地帶」用地可用作緩衝區，阻隔工業區內的活動所產生的噪音、塵埃和臭味。假如該「綠化地帶」用地改劃作住宅發展用途，露輝路的居民便失去此一緩衝區，而日後隨該用地改劃而遷入該區的居民亦會受到滋擾。該處的植被會被一幢幢的住宅大廈所取代，正如附近的比華利山別墅發展項目一樣，毫無美感可言；以及
- (d) 露輝路「綠化地帶」用地內的樹木是計劃用來阻隔工業區的，政府不應改變此原來的規劃意向。當局

未有就改劃露輝路用地的建議諮詢居民。委員應顧及居民的感受及保護環境的重要性。

[R2799 的實際發言時間：19 分鐘]

[會議小休 10 分鐘]

45. 副主席表示，由於關注組尚未完成陳述，原先安排於下午會議作出陳述的譚凱邦先生(來自環保觸覺，代表 R124 及 R950)或須延後發言。許太太表示已徵得譚先生同意，可繼續代表關注組作出陳述。副主席備悉關注組還需要多 90 分鐘作出陳述，他表示雖然委員會聆聽所有陳述，但他提醒關注組發言應簡短，不要重複其他申述人已說過的論點。

R1642 – 嘉豐花園業主立案法團

R2581 – 麥志强

R4556 – George Mak

46. 申述人兼 R1642 和 R4556 的代表麥志强先生借助投影片及短片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府常常根據相關部門備有的資料及數據作出規劃及制訂建議，卻未能解決區內居民在現實生活中所遇到的問題。露輝路的「綠化地帶」用地預料會發展低密度的私人住宅，以融入區內的環境及現有的發展項目，但這類低密度住宅發展項目無助解決香港的住屋問題；以及
- (b) 據他們所知，去年大埔區售出了大約 2 400 個單位，包括比華利山別墅、天賦海灣、逸瓏灣及富·盈門。短片中顯示這些發展項目在晚間的情況，可見這些住宅的入住率相當低。業主既不會遷入這些單位，亦不會把之出租。因此，這類發展項目無助紓解住屋需求。

[R2581 及 R4556 的實際發言時間：10 分鐘]

47. 許太太代表一名已離席的居民發言，指保護「綠化地帶」的政策已存在一段長時間，改劃有關的「綠化地帶」用地違反了這項政策。政策有所改變，當局卻不曾讓公眾發表意見，更沒有就改變政策作出解釋。

R1327 及 R2925 – 劉志成

48. 大埔區議員劉志成博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他一直協助區內居民表達對改劃露輝路用地的意見。區內大部分居民都反對改劃露輝路用地，他們的意見已於不同會議上向大埔區議會及規劃署表達；
- (b) 大埔區議會在二零一四年五月八日的會議上通過了一項動議，要求規劃署及城規會：
 - (i) 尊重區內居民的反對意見；
 - (ii) 遵守行政長官保護綠化地帶的承諾，不要把有茂密植被的地方(例如露輝路用地)改劃作發展。應改為考慮發展教院附近的棕地；
 - (iii) 考慮現有道路網的承受力，以現有或計劃發展的項目而言(例如慈山寺、龍尾灘、一間設有 12 000 個靈灰龕位的靈灰安置所及一間水療酒店)，是否可應付所需；
 - (iv) 尊重原有的「綠化地帶」，因為居於露輝路的居民都是受該處的自然環境所吸引。不應奪去該「綠化地帶」用地；
 - (v) 檢討大埔區對低密度住宅發展項目的需求，因為大埔區內不少這類發展項目的入住率都偏低；以及

- (c) 城規會考慮有關申述時應尊重區內居民的反對意見及大埔區議會的意見，否則其決定會遭人提出司法覆核反對。

[R2925 的實際發言時間：15 分鐘]

49. 許太太表示，多位大埔區議員和立法會議員都提交了申述書。她繼而播放短片，片中大埔區議員黃碧嬌女士(R1636)和余智榮先生(R1635)，以及立法會議員張超雄博士(R1629)發表了意見。

50. 黃碧嬌女士(R1636)的意見撮述如下：

- (a) 在二零一四年五月八日的大埔區議會會議上，有 12 位區議員表示反對改劃露輝路用地；
- (b) 汀角路須應付現有的船灣堆填區、污水處理廠、住宅發展項目和露輝路教院所帶來的交通量，再加上正在進行的發展項目，例如慈山寺、一間靈灰安置所及龍尾灘，汀角路的負荷將再一步加重。此外，教院匯豐幼兒發展中心為配合幼稚園學額的需求，班級數目將有所增加。如作出改劃，露輝路和汀角路將難以應付由此帶來的額外交通量；以及
- (c) 擬在露輝路用地興建的 660 個單位可於其他更合適的用地興建。發展露輝路用地，用地上的植被連同那些可能對中醫教學有價值的植物及草本植物都會一併消失。倘一定要發展該用地的話，可把之用作擴建教院，以配合大埔第 9 區擬議公共房屋發展項目新增人口所需。

51. 余智榮先生(R1635)的意見撮述如下：

- (a) 大埔區議員在二零一四年五月八日的大埔區議會會議上已表示反對改劃露輝路的「綠化地帶」用地；

- (b) 大埔區議會大致支持發展新的房屋項目，但認為這些發展應在行政長官的《施政報告》所主張的那些沒有植被的用地進行。露輝路用地是一片長滿植物的優美林地，應予以保留，作為區內一個歇息空間；
- (c) 露輝路有交通擠塞問題，因為這條路附近一帶是現有的住宅發展項目及教院出入的唯一公共道路。增建 660 個單位，會令露輝路的交通擠塞問題惡化，對交通情況會有負面影響；以及
- (d) 雖然他不支持在露輝路進行任何發展，但認為如要在該用地進行發展，必須先妥善解決居民所關注的上述問題。

52. 張超雄博士(R1629)的意見撮述如下：

- (a) 他反對把露輝路的「綠化地帶」用地改劃作發展豪宅。在《長遠房屋策略》和行政長官《施政報告》中，政府都是表示會檢討已經失去原有作為綠化地帶的功能的「綠化地帶」用地，把之用作發展。諸如露輝路用地這類有茂密植被的用地，是區內居民常常使用的靜態康樂場地，實不應考慮作發展之用；
- (b) 改劃建議並不符合保護自然環境的意向，而且違反社會公義，更會剝奪居民享用自然環境的權利，只有那些有能力購買在該用地興建的單位的少數人才受惠；
- (c) 區內居民曾指出，教院附近有一塊私人擁有而沒有植被的用地，可考慮用作發展。改劃一塊有茂密植被而且是區內居民常用的「綠化地帶」用地作住宅發展用途，會立下不良先例，令日後會有同類的改劃。在「綠化地帶」內進行發展，向來都被當局拒絕，以保持自然環境，這是一貫既定的做法。倘輕

易改劃「綠化地帶」用地作發展用途，失去的「綠化地帶」就會愈來愈多，最終郊野公園也會受到影響。城規會考慮是否應作出改劃時，應負起把關的責任，保護這些「綠化地帶」用地；以及

- (d) 縱然有需要滿足住屋需求，也不應把露輝路用地改劃作發展，不論是發展低密度房屋還是公屋亦然。城規會應拒絕有關的改劃建議。

R 3 5 4 6 — 黃樂然

53. 黃樂然先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表自由黨田北俊立法會議員辦事處，對本港空氣質素和環境保護問題表示關注；
- (b) 香港着眼於經濟發展增長，忽略了保護環境的重要。香港應參考新加坡等其他城市的做法，採取適當的發展模式，務求使發展能兼具安全性、功能性及美觀效果。眾所周知，植物可遮蔭，有散熱作用，又可吸收二氧化碳。與香港相比，新加坡綠化區的覆蓋範圍甚廣，能提供更舒適的生活環境。新加坡的政策是要將當地打造成一個花園城市；
- (c) 中國亦公布了綠化政策，應付全球暖化問題，包括廣泛植樹、植林、增加綠化比率，以及執行土地管理，防治土地荒漠化及禁止侵佔林地；以及
- (d) 正當周遭其他城市都着力推行綠化，香港卻恰恰相反，竟將「綠化地帶」改劃作發展用途，香港不久便會變成「石屎森林」。

[R 3 5 4 6 的實際發言時間：6 分鐘]

R 1 9 1 — 陳秀霞

R 3 2 9 0 — 葉錦儀

R 4091 – Cheung Ching Yee

54. R 191、R 3290 及 R 4091 的代表黃麗娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她感謝委員耐心聆聽他們的申述，但假如最初沒有改劃露輝路「綠化地帶」用地的建議，便無須進行是次申述聆聽會。出席會議的所有人均知道「綠化地帶」用地的的重要性，因此不值得花費時間和資源重複討論「綠化地帶」的功能及說明其對區內居民的重要性；
- (b) 她欣見中國開始認識到保護環境的重要性，然而，改劃露輝路用地卻是倒退的做法。無論理由有多充分，破壞「綠化地帶」用地始終不對；
- (c) 房屋問題的癥結不在於供求，而在於樓價超出了很多人的負擔能力。把露輝路用地改劃作發展豪宅，無法解決問題，政府實不應繼續進行有關的發展；以及
- (d) 她相信委員會盡其職責，聆聽申述，亦相信香港是個法治社會，凡事可以講理。

[R 191、R 3290 及 R 4091 的實際發言時間：4 分鐘]

R 47 – Lui Yan Yan, Yvonne

R 2890 – P. Liu

55. 申述人兼 R 47 的代表仇志澄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府不曾嘗試發展預留作短期用途的土地、作中期用途的 400 公頃空置政府土地及作長期用途的 800 公頃棕地，卻為了行政方便，於二零一三及一四年度的《施政報告》公布而發展 207 公頃的「綠化地帶」用地。這意味須清除林地，違反改善生活環

境、持續發展及綠色生活的原則，漠視全球氣候及生態變化的問題；

- (b) 中國諺語有云：「前人種樹，後人乘涼」。政府自一八七零年起推行植樹政策，為香港提供了一大片郊野公園及「綠化地帶」土地。過去政府一直強調要保護「綠化地帶」，涉及在「綠化地帶」發展的申請，逾八成被拒，理由是批准申請會立下不良先例，亦違反「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 前兩屆政府不但沒有為發展而削減「綠化地帶」的土地，還把郊野公園的範圍擴展至 440 平方公里，並減低發展密度，改善空氣流通。香港中文大學的研究員發現，本港受熱島效應影響，市區的平均風速由一九六六年的每秒 3 米減至現時的每秒 1 米，導致夏天在空調方面的能源消耗增加三成；
- (d) 政府未有管理好沒有植被及荒廢的「綠化地帶」土地，使之回復天然原貌，反而把之用作發展。他質疑當局為何不先發展棕地。政府沒有衡量改劃 207 公頃的「綠化地帶」土地所帶來的社會成本和影響，例如失去天然生境及生態承載力，這些都不能由主題種植及垂直綠化所取代；
- (e) 市區內一幢幢高聳的建築物使煙霧凝聚，難以散去。香港大學公共衛生學院的研究員發現，去年因心血管及呼吸系統疾病死亡的人數分別為 1 200 人及 1 300 人，而空氣污染亦會影響兒童心血管及呼吸系統的發展；
- (f) 砍伐林木導致全球暖化，繼而令海面水位上升，並帶來強烈風暴及疾病蔓延的威脅。政府未有評估因全球暖化而產生的天然災害所造成的經濟損失。紐約、巴黎和東京等城市已面臨過度發展的惡果，正着手種植更多樹木，令土地回復天然原貌。正當環境局在推廣環保，發展局卻以生態價值低為藉口，

將有茂密植被的「綠化地帶」用地改劃作發展用途。與其於日後當物種瀕臨絕種之時才加以保護，不如趁今天這些物種還算常見及數量眾多之時多加保護；以及

- (g) 政府將露輝路的「綠化地帶」用地改劃作發展用途是短視之舉，此舉忽視了植物流失、自然環境受損及全球暖化的問題。委員會應仔細考慮有關的改劃建議，並採取相應行動，保護該處珍貴的林地，扭轉全球暖化和氣候變化的趨勢。

[R 47 的實際發言時間：20 分鐘]

R 2798 – Windy Chan

R 3287 – Eva Chan Kit Wah

R 4273 – Allan K. Ho

R 4312 – 黃瑞加

R 4318 – Janice Ng

R 4335 – Leung Lok

R 4336 – Gi Gi Chan

R 6294 – 黃展華

56. 申述人兼另外七名已離席的申述人的代表黃展華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並非家居大埔，但周末常到該區遊玩。大埔的環境是大埔區內區外的居民共享的；
- (b) 對於政府就改劃提供的技術資料，一般市民並沒有資源和知識加以核實，只能憑常識和感覺來提出意見。可是，從許多涉及改劃的個案可見，他們的意見得不到重視，政府在整個諮詢過程中只在重複本身的立場；
- (c) 居民對提供房屋以應需求這個需要沒有爭議，但他們並沒有機會參與制訂檢討「綠化地帶」的政策，

包括在第一階段檢討時，改劃已失去綠化地帶功能的那些無植被和已荒廢的「綠化地帶」用地，以及在第二階段檢討時，改劃坡度不到 20 度和靠近有基礎設施的地方的那些「綠化地帶」用地。政府不作諮詢就制訂改劃「綠化地帶」的政策，是獨斷獨行。公眾無從知曉改劃「綠化地帶」的政策如何制訂，也不知是否還有下一階段的「綠化地帶」檢討。政府過往着力保護「綠化地帶」，鮮有批准在此地帶內進行發展。若政府不堅持保護「綠化地帶」的地方，帶頭改劃，會立下不良先例，令私人發展商仿效。他擔心即使這次只改劃 1% 的「綠化地帶」用地，日後改劃之事會陸續有來；

- (d) 香港房地產業曾經十分興旺，但從沒為求發展而改劃「綠化地帶」。房屋問題的成因遠比房屋用地的供求平衡來得複雜，也並非靠改劃「綠化地帶」用地興建豪宅就能解決，因為這些發展項目的樓價高得只宜炒賣，升斗市民根本負擔不來；
- (e) 政府應先發展棕地，以及其他目前作康樂和工業用途但未盡其用的用地；以及
- (f) 他代表的那七名申述人對會議冗長以致未能親自發言感到失望，他們希望能再有機會作出陳述。

[R 6294 的實際發言時間：17 分鐘]

R 1645 – 陳偉祺

R 4140 – Angela Ng

R 4148 – 林淑貞

57. 申述人兼 R 4140 及 R 4148 的代表陳偉祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 要解決年輕一代無法置業的問題，應興建更多公共房屋，而非在「綠化地帶」用地發展豪宅。該「綠

化地帶」用地改劃後興建的將是豪宅，多會被拿來炒賣；

- (b) 補種樹木未必能減輕砍掉「綠化地帶」的樹木所造成的損失；
- (c) 政府對土地發展欠缺明確方向，把用地撥作不適當的用途，例如，九龍灣建造業議會零碳天地的用地本可用作發展公屋，輕易可提供 600 至 1 000 個單位；
- (d) 市民大眾會覺得政府與發展商勾結，把「綠化地帶」用地改劃後，售予發展商發展豪宅；以及
- (e) 二零一一年人口普查資料顯示，香港約有 240 萬個住戶，卻有約 260 萬個屋宇單位。他懷疑是否確實存在房屋短缺問題，而短缺的到底是公共房屋、私人房屋還是豪宅。

[R1645 的實際發言時間：7 分鐘]

R6307 – 深水埗區大窩坪居民關注組

58. R6307 的代表黃林豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現在全世界都講求環保，提倡愛護大自然和樹木。大家都應該知道「綠化地帶」地區對城市有多重要，所以不應花太多時間討論改劃「綠化地帶」一事；以及
- (b) 房屋需求固然殷切，但政府卻誤把焦點放在供應方面，以為可解決房屋問題，其實要做的應該是制訂人口政策。香港的土地無法承受不斷增長的人口。城規會不應淪為政府急於發展下的政治工具。「綠化地帶」用地一經破壞，就不能恢復原狀。

[R6307 的實際發言時間：7 分鐘]

59. 許太太補充說，「綠化地帶」政策突然轉變，削弱了居民對規劃制度和城規會的獨立性的信心。她希望城規會會考慮居民的意見，獨立作出判斷。她亦展示一些投影片，說明一名申述人認為香港是全球空氣質素最差的地方之一，大埔就有三種空氣污染物超出建議上限。此外，香港的微細懸浮粒子(PM_{2.5})濃度幾乎與北京相同。香港的空氣質素已經很差，奪去 1% 的「綠化地帶」，會令情況進一步惡化，因此確有需要研究其他方法進行發展，而非清除「綠化地帶」的植物。她繼而播放一段馮太太(非申述人)和黎慎初(R5245)作出陳述的短片。

60. 馮太太的意見撮述如下：

- (a) 她是淺月灣的居民，三年前確診患上末期肺癌。她每天都會到淺月灣旁邊的露輝路用地練習氣功 4 小時，所以該用地對她來說相當重要。能夠靠運動控制病情，她甚感安慰，可惜身體虛弱，實在無法到其他地方做運動。得知該「綠化地帶」用地會改劃作發展，以後不能再在該處做運動，很快會死，她感到絕望無助。她知道還有其他長者居民患了各種癌症，他們也經常在該「綠化地帶」用地做運動；以及
- (b) 區內居民所住的住宅項目的露天地方太小，該「綠化地帶」用地位置方便，是很多區內居民緩跑和跑步的好去處。

61. 黎慎初先生的意見撮述如下：

- (a) 露輝路用地對區內的長者居民十分重要，他們就是因為區內的天然環境才搬來。他們每天早上都會到該用地散步和做運動，保持身體健康，更自行護理該處的林地；

- (b) 該用地的樹木雖不特別，但可阻隔工業區的臭味和灰塵，對區內以至大埔居民都極具價值。這片植物滿布的地方的空氣相當清新；
- (c) 改劃後將增建 660 個單位，令交通量增加，所產生的汽車廢氣會對居民(特別是長者)的健康有負面影響，令醫療設施的需求上升，更要加建學校和幼稚園應付新增人口所需；以及
- (d) 改劃會影響教育及醫療設施的數量，也會對環境有負面影響，所以不應進行。

R1687 – 莊耀光

62. R1687 的代表 Yvonne Lui 女士(許太太)作出陳述，要點如下：

- (a) 教院附近的山谷受到污染，經常出現水浸，而且蚊蟲為患。土地擁有人把土地平整，以免水浸和蚊患問題出現，但仍然有人繼續把該處闢作未經許可的用途。其實當局應發展該用地才是；
- (b) 應先發展新界的棕地；
- (c) 教院在數年內就會升格為大學，除教育學位課程外，也會開辦其他課程。教院的學生人數已超過 6 000，升格後的學位數目(特別是學士及碩士學位課程數目)將會增加，班級數目亦然。當局建議把露輝路「綠化地帶」用地改劃作住宅發展時，沒有諮詢教院，也沒有考慮教院的擴建需要；以及
- (d) 教院的教職員和學生會到該超級市場購物，也會前往該「綠化地帶」用地散步，所以該用地是教院社區的重要部分。

[R1687 的實際發言時間：4 分鐘]

R 2778 – Yvonne Lui

63. Yvonne Lui 女士(許太太)作出陳述，要點如下：

- (a) 政府奉行保存「綠化地帶」的政策三十多年，但如今卻突然轉向，改劃「綠化地帶」。改劃「綠化地帶」，與大多數人的意見相悖，當局亦沒有就改變政策諮詢公眾。改劃有植被而又鄰近設有基礎設施的地方的「綠化地帶」用地，但沒有考慮這些用地的價值和作用，是嚴重偏離了第一階段「綠化地帶」檢討所公布的政策，此階段的檢討涵蓋沒有植被及荒廢的用地；
- (b) 第二階段「綠化地帶」檢討的改劃準則是用地的「緩衝價值低」，但此定義並未界定。許多居民認為露輝路用地是露輝路現有的住宅發展項目與大埔工業邨的工廠之間的重要緩衝區，但當局卻認為該用地的「緩衝價值低」，因此把之改劃。這次改劃之舉專橫獨斷，削弱了公眾對規劃程序的信心；
- (c) 雖然該用地由露輝路可達，但露輝路的容車量無法承受因改劃而增加的交通量；
- (d) 露輝路的「綠化地帶」用地靠近觀音像，該觀音像是大埔的地標，在吐露港公路的 12 公里長單車徑舉目可見。在該用地發展住宅，會對吐露港公路有負面的視覺影響；
- (e) 關於露輝路「綠化地帶」用地的生態價值，目前沒有評估證明其生態價值低。雖然該用地沒有古樹名木，但常見的樹木品種也同樣重要，不應把之砍掉；
- (f) 沒有證據可作出結論，指改劃 1% 的「綠化地帶」作發展用途不會對香港有負面影響。香港空氣質素欠佳，須把更多土地劃作「綠化地帶」才是。其他

城市都在設法增加「綠化地帶」的面積，香港不應背道而馳；

- (g) 當局分階段改劃「綠化地帶」，每次考慮數幅用地。不過，大埔會有合共 23 幅「綠化地帶」用地改劃作發展用途，但當局沒有評估失去所有這些用地對大埔的累積影響；以及
- (h) 改劃後只會供應 660 個豪宅單位，這些卻非大眾想要的房屋。其他申述人已指出，大埔這類房屋的空置率偏高。改劃不單會對該區的景觀和生物多樣性有負面影響，社會亦不會從中得益，反而會失去一個「綠化地帶」、一個歇息空間／緩衝區、一個發展棕地的機會和香港的聲譽；

[R2778 的實際發言時間：10 分鐘]

R1638 – Lo Fai Road Green Belt Concern Group

R2053 – 梁靜宜

64. R1638 及 R2053 的代表何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對改劃露輝路用地的申述書有逾 4 000 份，申述人背景不同，有一般市民、大埔居民、露輝路居民、教院學生、學者、大埔區議員、代表不同政黨的立法會議員，也有環保關注組織，他們均對露輝路用地表示關注。申述書數目如此多，反映該用地對他們非常重要；
- (b) 露輝路用地充分發揮了「綠化地帶」的規劃意向所要達致的功能，把之改劃作住宅用途，會改變其規劃意向，違反過去 30 年把之劃作「綠化地帶」的目的，因此必須有充分理由，向公眾交代；

- (c) 露輝路用地位於山丘頂，擬議的房屋發展項目將影響山脊線及公眾從吐露港公路一帶及海邊的觀景點眺望八仙嶺的景觀。就道路安全及承受力而言，擬議的發展亦會對交通造成負面影響；
- (d) 該用地目前是公眾地方，可用作進行靜態康樂活動及作為歇息空間，為區內居民提供他們十分需要的空間，維持他們對該區的歸屬感；
- (e) 該用地有緩衝作用，可把露輝路的住宅發展項目與大埔工業邨和附近的混凝土配料廠分隔開，更是區內居民的康樂／運動場地，有利於他們的身心健康；以及
- (f) 教院附近有一塊沒有植被的棕地，當局卻不考慮把之用作發展，反而要清除露輝路用地逾 2 500 棵樹進行發展，居民實在不能接受。發展該棕地是可行的，而且短時間內就可付諸實行。要是發展該棕地未能成事，居民才會接受改劃露輝路用地。這次改劃會削弱居民對規劃制度、城規會和規劃署的信任。因此，應把該用地還原為「綠化地帶」。

[R1638 的實際發言時間：7 分鐘]

65. 許太太播放姚松炎教授(R26)一段短片，姚教授的意見撮述如下：

- (a) 從全球角度來看，氣候變化和地球暖化是真實而迫切的問題，故應積極減輕全球暖化的問題，避免因而造成嚴重的氣候變化。露輝路用地的植物對於減輕全球暖化、氣溫上升和本港空氣污染問題有重要作用；
- (b) 本港平均人口密度為每公頃土地有 7 000 人，按國際標準而言，已達中等人口密度的上限，而市區的人口密度更高，與全球人口密度最高的幾個城市相

若。人口密度不斷增加，使香港在宜居程度方面的排名下降，甚至成為不宜居住的地方。把「綠化地帶」用地改劃作發展用途，將影響本港的整體人口密度，令本港在宜居程度方面的排名進一步下降；

- (c) 露輝路用地對於維持生物多樣性和發揮「綠化地帶」的功能相當重要。這次改劃將改變該用地的功能，偏離城規會先前所支持的原有規劃意向；
- (d) 《城市規劃條例》賦予城規會權力擬備圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。該條例並無明文規定城規會擬備圖則時，要配合政府的需要，為滿足對可發展土地的需求而重新分配土地用途。在審議應否改劃「綠化地帶」用地時，委員應考慮作出改劃會否影響有關地區的衛生、安全、便利及一般福利，而非只顧着供應土地發展住宅。當一塊「綠化地帶」用地仍在發揮其作為綠化地帶的功能時，把之改劃就是違反其原有的規劃意向；以及
- (e) 這份分區計劃大綱圖的《註釋》清楚訂明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。假如「綠化地帶」尚未失去其作為綠化地帶的功能，便不應容許把之用作發展，亦不應把之改劃。政府最近改變政策，不論「綠化地帶」用地是否沒有植被，皆對其用途作出檢討，結果引發私人發展商紛紛提出改劃「綠化地帶」用地的申請。此情況會大大損及相關地區的一般福利，亦會影響香港整體的宜居程度。

66. 副主席多謝許太太和關注組出席會議，並表示關注組合共用了約 380 分鐘作出陳述，沒有超出關注組協調下各申述人或其代表所獲分配的發言時間。副主席多謝譚凱邦先生耐心等待，讓關注組完成他們的申述。

67. 譚凱邦先生表示，他獲兩名申述人授權，因此將發言 20 分鐘。他認為這次改劃大埔分區計劃大綱圖的「綠化地帶」涉及多個問題，包括「綠化地帶」政策的改變、先發展棕地與否，以及學額需求因人口增加而上升的問題。城規會無法獨力解決所有這些問題，所以相關各局／部門必須作出仔細考慮。他建議城規會押後會議，讓政府定出另一方案，一方面可以保護該「綠化地帶」用地，避免砍伐樹木，一方面可以有其他合適的地點提供所需數量的單位。副主席解釋，會議的目的是給申述人及提意見人一個機會表達意見，讓城規會在擬備大埔分區計劃大綱草圖時可考慮他們的申述和意見。城規會聆聽過所有申述和意見後會進行商議，然後決定應否修訂這份分區計劃大綱圖。聆聽會應繼續進行，而相關各局／部門可另行考慮這些相關問題。

R 124 – 胡明洋

R 950 – 劉志鍵

68. R 124 及 R 950 的代表譚凱邦先生借助實物投影機及投影片展示一則有關居民反對改劃露輝路用地的報章報道，並把一封說明其陳述要點的信件提交席上，並作出陳述，要點如下：

- (a) 對有植被的「綠化地帶」用地進行的第二階段檢討並不合理；
- (b) 教院附近一幅 9 公頃的土地已被清理作貯物用途。當局應把這幅棕地改劃作發展，而非改劃露輝路用地。在這幅棕地發展公屋，便能保存大埔那三幅有植被的「綠化地帶」用地；
- (c) 其他國家的發展建議都是由市議會與持份者討論後決定的，以達致雙贏局面。若有適當諮詢，他願意接受在該「綠化地帶」用地發展公屋，但絕不接受發展低密度豪宅；

- (d) 增加住宅單位供應的政策不應盲從。據報章報道，當局考慮在小蠔灣發展住宅。小蠔灣受到香港機場的飛機噪音預測 25 等量線影響，實在不應用作發展住宅。若政府一定要推行如此不合情理的建議，必會收到大量申述書；
- (e) 政府公布將改劃作發展的「綠化地帶」用地數目有出入。雖然在這些用地發展的單位有七成是公共房屋，但「綠化地帶」用地卻大多用作發展私人住宅；
- (f) 改劃有植被「綠化地帶」用地，是政策上一大轉變，必須諮詢公眾，應對所有「綠化地帶」用地作出評估，包括進行樹木調查、生態評估及土地用途研究，否則大埔分區計劃大綱草圖改劃「綠化地帶」用地，會遭人提出司法覆核反對；
- (g) 他在另一節會議作出了一小時陳述，並播放短片說明「綠化地帶」用地的情況，但很多委員沒有出席該節會議，他質疑委員未能完全掌握陳述的內容，如何能就改劃建議作出決定；
- (h) 城規會的決定往往過分受政府影響，傾向支持發展，所以多年來，不少對分區計劃大綱圖提出申述的居民都因意見未獲接納而感到失望；
- (i) 有關「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的地政處作業備考第 7/2007 號無法保護發展用地內的樹木，常盛街的個案就是一例。該處有一半的地方原本有植被覆蓋，但結果所有樹木（超過 400 棵）被砍剩 3 棵。發展商會提出充分的理由來證明非清除樹木進行發展不可。若把露輝路用地改劃作發展，所有樹木都會被砍掉。推出土地前應先進行徹底的樹木調查；

- (j) 規劃制度被政府用作履行行政指令，城規會應克盡職守，作出獨立決定；
- (k) 由於小學生數目減少，無須預留土地興建小學，因此沒有必要清除大埔第 9 區那塊計劃發展公屋的用地北面的林木；
- (l) 他反對把有植被的「綠化地帶」用地改劃作發展私人住宅，若城規會批准改劃，他會考慮對此決定提出司法覆核。訴訟程序漫長，擬議的發展便不能在短時間內落實；以及
- (m) 富亨邨附近那塊「綠化地帶」用地有一棵百年榕樹，鳳園附近的用地和露輝路的用地也有幾千棵樹。改為發展教院附近那幅 9 公頃的棕地，就不用改劃這三塊用地。

[R124 及 R950 的實際發言時間：18 分鐘]

69. 由於出席會議的申述人和提意見人再沒有意見要陳述，副主席表示會議的簡介部分已經結束。按照原定時間表，接着應有答問環節。由於所涉問題錯綜複雜，副主席希望答問的過程詳盡和互動，但會議時間就會更長。鑑於一些申述人曾表示很多委員未能出席下午的會議，副主席詢問應否安排大概在二零一五年初舉行另一節會議，進行答問。

70. 許太太回應說，關注組大致贊同副主席的建議，安排另一節會議進行答問，並要求更多非官方委員出席。她表示 Allan Hay 先生將離港兩個月，不知道可否先在這節會議就他的部分進行答問。副主席解釋說，一次過進行答問才公平。由於 Allan Hay 先生已在另一節會議作過陳述，也參與了當時的答問環節，城規會已知悉他的意見。

71. 譚先生回應副主席提出安排另一節會議進行答問的建議，表示城規會正處於兩難的困局，既要改劃「綠化地帶」用地應付房屋需求，又要面對公眾反對改劃的聲音。他認為應邀

請教育局和房屋署的代表解釋使用該用地的理據。由相關各局／部門共同制訂一個各方接受的妥協方案，才是明智的做法，否則無論最終決定如何，城規會都會備受指責。副主席備悉其意見。

72. 許太太詢問可否安排於二零一五年二月 Allan Hay 先生返港後才進行答問。秘書表示，處理申述和意見，以及把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准，是設有法定期限的。副主席補充說，應在委員仍然記得這節會議上所作的所有陳述時，盡快安排進行答問，這樣討論才会有成果。副主席表示，進行答問的另一節會議的日期和詳情容後公布。

73. 聶衍銘先生(R18)詢問能否把呈交大埔分區計劃大綱圖以待核准的法定期限延長。副主席表示，城規會會因應情況履行其職責，如有需要，會申請延長有關的法定期限。

74. Allan Hay 先生表示，他已在第 2 組申述的聆聽會首日作出陳述，並參與了答問環節。城規會應已清楚知悉他的意見。他希望所有申述人提出的論點都能轉達各非官方委員，另可安排委員實地視察。他出席答問環節與否都無所謂。

75. 最後，副主席表示會安排另一節會議進行答問，秘書處會發出通知邀請申述人和提意見人出席。

76. 譚凱邦先生表示，他準備了一套有關各用地的短片，但因時間所限，未能在這節會議上播放。他要求委員前往所涉用地視察，加深了解有關用地及附近地區的情況。副主席向譚先生保證，委員會自行決定是否實地視察，特別是那些有爭議的用地。他多謝所有申述人／提意見人、申述人的代表及政府的代表出席會議。

77. 會議於下午七時五十分休會。