

二零一六年一月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1101 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

許智文教授

梁宏正先生

馬詠璋女士

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

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

袁家達先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／地區(3)
陳永堅先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

何培斌教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

任雅薇女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午)

何尉紅女士(下午)

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10043 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席歡迎各人參加會議，並指由於獲邀的出席人士尚未到席，會議將暫停約半小時。其後，倘沒有擬出席人士到席，聆聽會涉及《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》的簡介和提問部分便會結束。聆聽會的商議部分將安排在另一天舉行。

[符展成先生此時離席。]

2. 上一次會議的續議事項以機密形式記錄。

[會議於上午九時四十分恢復。]

3. 主席表示，現恢復進行會議，考慮有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》(下稱「圖則」)的申述和意見。

4. 秘書報告，所接獲的申述關乎兩塊西鐵用地，而下列委員與明崇發展有限公司(R55)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)，以及負責管理該兩塊西鐵用地的香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)有業務往來／有關連，因此已就此議項申報直接利益：

符展成先生]	
劉興達先生]	現與恒基及港鐵有業務往來
黎慧雯女士]	

5. 此外，由於下列委員與恒基及／或港鐵有關連，因此已就此議項申報輕微或間接利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 林光祺先生 | — | 曾與港鐵及恒基有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學僱員，該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款；他亦是香港大學土木工程系講座教授及系主任，港鐵曾贊助該學系一些活動 |
| 霍偉棟博士 | — | 香港大學僱員，該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款 |
| 梁慶豐先生 | — | 香港大學僱員，該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款；他亦是「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」的召集人 |
| 陸觀豪先生 |] | 陸先生是香港中文大學校董會成員，而何教授及鄒教授是該大學僱員。該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款 |
| 何培斌教授 |] | |
| 鄒桂昌教授 |] | |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基一名執行董事的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 擔任非政府機構董事，該機構曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基贊助 |

6. 委員同意請涉及直接利益的委員就此議項離席，而其他申報了輕微或間接利益的委員可以留在席上。委員得悉，劉興

達先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，而符展成先生已離席。

7. 以下各申述人及提意見人的代表，此時獲邀到席上：

R 35 / C 5 – 劉瑋權
R 36 / C 6 – 麥美鳳
R 37 / C 7 – Lau Ka Lim
R 38 / C 8 – Lau Ka Yan
C 3 – Chu Suk Fun
C 4 – Wong Bak Luck
C 27 – Keness Lau
C 28 – 李佩瑩
C 39 – 吳小姐
C 42 – Ryan Lam
C 44 – 土地正義聯盟
C 73 – Chau Miu Ling
C 82 – Mok Wai Man
C 105 – 楊以超
C 116 – Kelly Tang
C 120 – Fung Kwun Sum
C 121 – Luk Kit Ling
C 133 – 曾瑞明
C 135 – Chan Sze Chung
C 136 – Sushan Chan
C 142 – Ngan Yuk Ying
C 144 – Ching Hang Ying
C 147 – Hui Tsz Wan Alison
C 150 – K.K. Kwok
C 154 – Shek Wai Him Vivian
C 155 – Jinno Neko
C 158 – Wong Kok Wai
C 163 – Choi Suet Wah
C 173 – Gawain Lo
C 175 – Chow Suk Fun
C 180 – 梁佩筠
C 181 – Janet Cheng
C 187 – Ng Chun Wing

C 197 – Keon Lee

C 199 – Mak Shing Fung

C 202 – Jasmine Cheung

C 204 – Dennis Mak

C 206 – Lau Ka Shing

C 207 – Stella Choi

C 208 – 陳小玲

C 209 – Saffron Ko

C 214 – Simon Wong

C 216 – Gigi Chan

C 217 – Frango Tsang

C 218 – Micky Chau

C 220 – Josie Chau

C 222 – Chau Ping Kwong

C 223 – Tanya Hart

C 226 – 朱凱迪

C 245 – 張民昇

C 250 – Li Moon Lok

C 251 – Tang Ming Chun

C 254 – 李葉開

C 257 – Tsang Lok Yan

C 258 – 張智健

C 277 – Anthony

C 283 – Debby Chan

C 284 – Chan Ka Wai

C 285 – Tang Sze Yan

C 291 – Ng Wai Man

C 296 – Terence Chan

C 304 – Fong Oi Ning

C 311 – 陳智亮

C 318 – Jason Cheung

C 325 – Mak Siu Lin

C 330 – Wendy Wo

莊立彬先生

楊穎姿女士(於下午一時零五分到席)

(土地正義聯盟)

] 申述人及提意見人
] 的代表
]

8. 主席表示歡迎，並說他從秘書處得悉，土地正義聯盟(下稱「土盟」)的代表莊立彬先生不會在這次會議席上就圖則作任何口頭陳述，但會要求城規會把聆聽會改期。他接着請莊先生闡述他要求的事項。

9. 莊立彬先生陳述以下要點：

- (a) 土盟(C44)共獲得 69 個授權，可獲分配合共 700 分鐘的發言時間。土盟的代表出席了上次於二零一五年十二月十一日舉行的聆聽環節，並已登記進行口頭陳述。然而，鑑於當日已有不少議程項目供城規會考慮，土盟在該次聆聽環節中獲悉，會議時間未足以供他們進行餘下的口頭陳述。為此，秘書處需要另行安排一次聆聽會；
- (b) 根據二零一五年十二月十一日會議當日的錄音記錄，主席曾提及將與土盟另行安排一次聆聽會，讓其繼續進行餘下的口頭陳述；
- (c) 土盟於二零一六年一月二十一日接獲秘書處通知，聆聽會訂於二零一六年一月二十八日恢復進行。由於土盟有部分相關代表當日無暇出席，因此要求城規會更改聆聽會的日期，並且須經土盟同意，以便他們可以盡用餘下所獲分配的發言時間；以及
- (d) 土盟已向秘書處提議其他可供舉行聆聽會的日期。至於實際的會議日期，可以留待雙方再作商討。

10. 主席多謝莊先生，並表示城規會在他離席後會就他的要求進行商議，其後會把商議後的決定通知他。莊先生此時暫時離席。

[馬詠璋女士此時到席。]

商議部分

[閉門會議]

11. 主席扼要重述莊先生確認土盟已在二零一六年一月二十一日接獲聆聽會詳情的書面通知。他留意到有關的通知期(即二零一六年一月二十八日復會前七天)，乃符合城規會的既定做法。此外，莊先生並無提出任何特殊理由，以說明相關人士為何未能出席是次會議。

12. 至於莊先生要求聆聽會改期一事，土盟在二零一六年一月二十七日發出的電郵中，要求舉行不少於兩次會議，以作口頭陳述，並提出作為替代的會議日期(包括二零一六年二月二十六日、二零一六年三月二十五日、二零一六年四月二十二日及二零一六年五月二十日)。為方便委員參考，實物投影機顯示了所提議的替代日期。主席邀請委員就土盟的要求發表意見。

13. 一名委員表示，據上次聆聽環節的經驗，土盟似乎未必願意遵守總發言時間上限的安排。即使他們在當日進行登記後，仍告知秘書處有所更改。為更好地安排日後的聆聽會，該委員認為，較妥當的做法是加入一項規定，要求擬出席者必須在聆聽會日期未確定前，提早通知秘書處他們所需的發言時間。

14. 主席表示，該委員的建議可在擬訂日後聆聽會的安排時加以研究。根據現行做法，秘書處在定出聆聽會的日期時，會與擬出席者聯絡，了解其所需的發言時間。然而，其後或會有變，而秘書處亦只能在聆聽會當日出席人士進行登記後，才可確定他們所需的發言時間。鑑於二零一五年十二月十一日的常規會議的下午環節，已安排了審議多宗第 17 條覆核申請，因此秘書處安排了二零一六年一月二十八日另一次聆聽會，以便按土盟的要求讓其完成口頭陳述。今日會議是上次聆聽環節的延續。所有的相關申述人和提意見人已獲給予合理時間的通知，以獲悉會議的詳情。

15. 秘書告知眾委員，秘書處已在舉行二零一五年十二月十一日會議前核實了土盟的授權人數。為方便安排聆聽會，秘書處已聯絡土盟的莊先生，他表示需要 20 分鐘的發言時間。根據土盟和其他擬出席者表示所需的發言時間，秘書處安排了半天

的聆聽環節。其後，土盟要求有更多的發言時間。土盟在會議當天雖然已獲分配額外的發言時間，但表示仍未有足夠時間完成口頭陳述。土盟的其中一名代表鄒崇銘先生要求約有 60 分鐘的時間，以完成其口頭陳述。

16. 主席補充說，秘書處會在擬訂聆聽會安排前先詢問擬出席者所需的發言時間；然而，出席者有時候仍會在聆聽會席上要求額外的發言時間。

17. 一名委員擔心，一旦如土盟所要求，聆聽會日期須得雙方同意才可作實，恐會立下不良先例，城規會的運作會受到負面影響。

18. 另一名委員表示，根據法定條文，城規會只須訂定會議日期，並給予申述人和提意見人合理時間的通知，讓其獲悉會議的詳情；城規會無須與擬出席者就會議日期事先達成協議。

19. 一名委員表示，縱使有一些擬出席者沒有到席，但城規會已履行法例的規定，就會議訂定日期，並給予相關各方合理時間的通知，讓其獲悉會議的詳情。

20. 主席表示，現行安排與其他分區計劃大綱圖的聆聽申述和意見書安排一致，即秘書處已就額外的聆聽環節訂定日期，並將會議日期通知相關各方。

21. 一名委員表示，鑑於土盟有權獲得 610 分鐘的總發言時間，或可考慮安排兩天的時間，以聆聽土盟其餘的口頭陳述。然而，會議日期應由秘書處決定，無需與土盟協商，以免立下不良先例。

22. 主席表示，委員早前同意安排一整天的會議，以繼續進行聆聽環節，而該整天的會議應足以讓土盟有足夠的發言時間。會議其後訂定在二零一六年一月二十八日舉行。秘書處在二零一六年一月二十一日通知所有相關的申述人和提意人，表示聆聽會在二零一六年一月二十八日恢復進行，擬出席者可自行決定是否到席以作口頭陳述。倘情況持續，即沒有其他的擬出席者到席，而唯一的出席者莊先生決定不作口頭陳述，則這次聆聽會須予結束。聆聽會的商議部分會安排在另一天進行。

23. 同一名委員詢問，土盟作口頭陳述的權利是否會受影響。會議得悉，倘莊先生選擇作口頭陳述，會予以批准，而安排是次聆聽會的目的是要繼續聆聽土盟的其餘口頭陳述；但莊先生較早時卻表示，今天無意作任何口頭陳述。

24. 一名委員同意，倘沒有擬出席者到席作口頭陳述，聆聽會須予結束。

25. 另一名委員認為重新安排聆聽會日期的要求並不合理，不應答允。

26. 副主席亦同意倘沒有擬出席者到席作口頭陳述，聆聽會應予結束。他表示，今日會議為上次聆聽環節的延續，並已給予相關擬出席者合理時間的通知，而會議日期無須擬出席者同意後才擇定。此外，城規會須在指定時限內完成申述的聆聽程序。倘聆聽會依照土盟建議改於其他替代日期舉行，會對城規會遵從法例規定的職能產生負面影響。

27. 另一名委員支持無須另訂日期舉行聆聽會，但欲知悉土盟在二零一六年一月二十一日獲通知聆聽會於二零一六年一月二十八日恢復進行後，土盟和秘書處之間的通訊詳情。秘書回應表示，土盟的譚榮禧先生於二零一六年一月二十五日致電秘書處，詢問聆聽會日期可否更改，因為數名擬出席會議的代表無暇於二零一六年一月二十八日出席。其後當天晚上，土盟發送電郵給秘書處，表示聆聽會日期須經雙方同意才擇定，並要求舉行多一次會議。土盟應秘書處的要求，於二零一六年一月二十七日再發送電郵，表明須至少舉行兩次聆聽會，並提出現時席上實物投影機顯示的四個替代會議日期。秘書處即日回覆，表示該要求會於二零一六年一月二十八日的會議提交城規會考慮，並請土盟派代表出席會議。席上實物投影機隨即顯示了秘書處於二零一六年一月二十七日的回覆文本，供委員參閱。

28. 同一名委員關注土盟會否誤會，以為其重新安排會議的要求獲得受理。就此，主席表示莊先生已確認土盟於二零一六年一月二十一日收到了會議恢復進行的書面通知；一如席上實物投影機所顯示，秘書處已於二零一六年一月二十七日的電郵明確指出，聆聽會定於二零一六年一月二十八日恢復進行。城

規會已安排舉行聆聽會，並就會議詳情給予擬出席者合理時間的通知。城規會準備好聆聽申述人和提意見人的口頭陳述，但是否出席聆聽會及／或作口頭陳述，是由申述人／提意見人決定。秘書確認，城規會已在二零一六年一月二十八日會議復會前七天，以書面告知所有相關申述人和提意見人(包括土盟)舉行會議的詳情，此舉符合既定做法。秘書處的電郵亦明確指出，聆聽會將如期於二零一六年一月二十八日恢復進行。此外，秘書處亦請土盟派代表出席會議。

29. 另一名委員表示，由於所有相關申述人和提意見人均獲邀在上午九時前辦理登記，而委員已等待了一段合理時間，會議應如期進行。此外，應再次詢問唯一的出席者莊先生，會否就圖則在是次會議作口頭陳述。

30. 委員經商議後，認為由於已就會議詳情給予相關各方合理的通知，是次會議不會改期，而土盟的要求亦不獲受理。倘沒有獲邀的申述人或提意見人到席作口頭陳述，聆聽會須於此時結束。委員亦同意應按照一貫做法，邀請莊先生到席，並告知他城規會的決定。此外，應給予莊先生最後機會，決定是否就圖則在席上作口頭陳述。

[公開會議]

31. 莊立彬先生此時獲邀到席上。

32. 主席告訴莊先生，城規會已進行商議，並已就他的要求作出決定。考慮到秘書處已遵照既定做法，給予相關申述人和提意見人合理的通知(即開會前七天的通知)，讓其獲悉會議的詳情，而是次會議的安排，亦已按照法例規定和既定做法進行，城規會因此決定，是次聆聽會須如期繼續進行。由於委員已等候多時，倘沒有其他擬出席者到席作口頭陳述，則這次聆聽會應予結束。主席再一次詢問莊先生，是否準備在席上作口頭陳述。

33. 莊先生指城規會的決定在他意料之外。他表示，土盟於二零一六年一月二十一日接獲秘書處的書面通知後，已通過電話和電郵與秘書處聯絡，要求秘書處與他們協商，以定出聆聽會日期，有關安排在二零一五年十二月十一日上次聆聽環節中

已獲承諾。秘書處亦已要求土盟提出其他的會議日期，以作替代，此舉令土盟抱有期望，以為要求聆聽會改期一事會獲得答允。對於在席上獲悉城規會不接納土盟的要求，他感到意外。

34. 主席得悉莊先生的意見，並表示秘書處在擬訂會議日期時固然要考慮多個因素，但要與相關申述人和提意見人或其代表協商訂定會議日期，並非城規會的既定做法；秘書處為其他分區計劃大綱圖安排聆聽會時，亦採納了上述做法，當中包括為期超過 40 天的古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖的聆聽會。重要的是，當局已給予全部相關申述人和提意見人合理時間的通知，讓其獲悉會議的詳情，而相關申述人和提意見人可自行決定是否出席聆聽會，以作口頭陳述。他進一步表示，在會議上作口頭陳述的目的，主要是讓出席者闡釋書面陳述所載的要點，即使相關申述人和提意見人決定不出席會議，城規會仍會在商議部分考慮他們早前所提交的書面陳述。就這宗個案而言，秘書處已在開會前七天給予通知，而莊先生亦確認收到了該通知。主席重申，秘書處所訂定的會議日期，無須令全部擬出席者均感滿意，而這做法亦適用於今次會議。

35. 莊先生表示，土盟的代表曾出席上次於二零一五年十二月十一日舉行的聆聽環節，但他們未能完成口頭陳述，原因在於當日安排了多項議程，須待城規會作出考慮；否則，城規會應有足夠時間一次過聆聽他們的口頭陳述。有關情況特殊，應予特殊考慮。他聲稱，城規會不更改聆聽會日期的決定，違反了城規會在上次聆聽環節中所作的承諾。

36. 主席回應說，根據秘書處的記錄，土盟在上次會議前表示需要 20 分鐘的總發言時間，但在二零一五年十二月十一日會議席上卻要求額外的時間。當發言時間延長至 90 分鐘後，土盟要求有更多時間作陳述。然而，上次聆聽環節無法容許更長的發言時間。為了讓土盟繼續陳述，秘書處安排了今日會議，以聆聽土盟其餘的口頭陳述。相關申述人和提意見人已獲合理時間的通知，他們可決定是否出席聆聽會。土盟在二零一六年一月二十七日的電郵中所提的要求，城規會已妥為考慮，並決定不會把會議改至另一日進行。倘在席上沒有人表示要就圖則作口頭陳述，則這次聆聽會須予結束。對於土盟在二零一六年一月二十七日的電郵中要求把會議改期及安排額外的聆聽會，秘書處會給予書面回覆。

37. 莊先生要求澄清，倘沒有人席上作口頭陳述，這次聆聽會是否要結束。主席回應說，根據既定做法，倘出席者不作口頭陳述，這次聆聽會須予結束。商議部分會安排在另一日進行。

38. 莊先生重複他在上文第 33 及 35 段提及的論點。主席回應時重申，與相關申述人和提意見人協商會議日期，並非秘書處的既定做法。城規會已召開是次會議，並給予相關各方合理時間的通知，並已預留足夠時間，以聆聽土盟餘下的口頭陳述。城規會亦已就土盟要求把是次會議改期一事審慎進行商議，而莊先生亦就此獲告知城規會的決定。

39. 雖然莊先生在會議席上較早時表明不會就圖則作口頭陳述，但主席還是再一次問莊先生，是否會回心轉意。主席在回應莊先生的提問時表示，他必須立即開始口頭陳述，不應再延遲，而口頭陳述的內容須與書面陳述所載的事項相關，並且不應重複。

40. 莊先生表示，即使他甚不願意，但已決定在會議席上向城規會作口頭陳述。他詢問會否讓他使用土盟有權獲得的總發言時間。主席在回應時提醒莊先生，雖然土盟已獲分配餘下的 610 分鐘發言時間，但口頭陳述的內容不應重複。莊先生會獲足夠的發言時間，以闡釋關乎申述和意見的相關要點。

41. 莊先生再次確認，他已準備在會議席上作口頭陳述。

簡介和提問部分

42. 以下政府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

袁承業先生 — 規劃署高級城市規劃師／元朗東 2

梁懿德女士 — 規劃署城市規劃師／元朗東 5

黃光武先生 — 運輸署高級工程師／西北

施鍵恒先生 — 路政署鐵路拓展處高級工程師／技術服務 1

曹中翰先生 — 路政署鐵路拓展處工程師／技術服務 1

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介有關申述和意見的背景。

44. 高級城市規劃師／元朗東 2 袁承業先生借助投影片，並按文件所詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 對圖則所作的修訂主要涉及改劃兩塊西鐵用地，即錦上路站用地(修訂項目 A1 及 A6)及八鄉維修中心用地(修訂項目 A2 至 A5)，以作商業／住宅發展；
- (b) 當局把圖則的擬議修訂提交城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮之前，曾先後於二零一五年四月十三日、四月十五日及四月二十一日，就改劃兩塊西鐵用地的建議諮詢錦田和八鄉兩個鄉事委員會及元朗區議會；
- (c) 圖則於二零一五年五月二十九日展示，以供公眾查閱。城規會共接獲 55 份有效的申述書及 330 份就申述提交的意見書。所有申述均涉及修訂項目 A1 至 A6；

對申述理由作出的回應

- (d) 備悉 R1(部分)和 R54(部分)對擬議住宅發展和兩塊西鐵用地劃為「其他指定用途」地帶予以支持的意見；
- (e) 表示反對的申述(R1(部分)、R2 至 R53、R54(部分)及 R55)的主要理由詳載於文件第 3.2 段，而對

該等申述理由作出的回應則詳載於文件第 5.3 段，並撮述如下：

對現有交通基礎設施的影響

- (i) 藉着加強月台管理、落實闢設「東西走廊」而增加列車班次和、增加車廂數目，以及待三個新鐵路項目(即北環線和古洞站、屯門南延線及洪水橋站)完成後，西鐵服務將能應付西鐵線在繁忙時間的需求；

配套／社區設施不足

- (ii) 將會在兩塊西鐵用地闢設足夠的政府、機構或社區設施及鄰舍休憩用地，以配合日後居民的需要；
- (iii) 擬議發展將包括一個鄰舍購物中心及一個地區購物中心，為本地和區內居民服務；

環境及生態的關注事宜

- (iv) 通過恰當的設計和合適的緩解措施，預計兩塊西鐵用地上的擬議發展在環境、生態、通風及視覺方面，不會導致無法克服的問題；

失去農地

- (v) 涉及修訂項目 A3 至 A6 的四塊「農業」用地現時用作鐵路相關用途，改劃這幾塊用地對該區的農業用途不會造成重大影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對改劃用途地帶的擬議修訂沒有很大意見；

缺乏公眾諮詢

- (vi) 當局已於二零一四年四月至十二月期間，公開諮詢元朗區議會、錦田和八鄉兩個鄉事委員會、相關的元朗區議員、區內農民、村民、環保團體及關注團體；
- (vii) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶的修訂諮詢公眾；

零碎發展

- (viii) 鑑於基礎設施方面的限制(尤其污水處理設施的容量有限)，以及在公眾諮詢期間接獲的意見，對於在錦田南及八鄉地區的土地用途檢討中物色到的 14 塊具潛力房屋用地，當局會分階段落實發展計劃。為應付本港對房屋供應的迫切需求，建議先改劃兩塊西鐵用地，因為在該兩塊用地進行擬議發展，在技術上可行，而且無需就擬議發展進行大型改善基礎設施工程，也不涉及收回／清拆私人土地；

擬議發展密度過低

- (ix) 擬議發展密度的釐定已顧及各項發展限制、相關規劃考慮因素、與附近發展項目是否協調；
- (x) 就兩塊西鐵用地訂定 3 倍的地積比率，是最適當的發展限制；

建築物高度限制

- (xi) 當局就發展計劃制訂建築物高度限制時，已充分考慮石崗機場高度限制、空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》的要求；

先前就土地用途檢討提出的意見未獲考慮

- (xii) R54 早前提交的錦田南及八鄉地區發展的替代方案，與 R54 在申述中提出的建議相類似。至於不採納替代方案的理由，上文第 44(e)(viii)至(xi)段所載對增加發展密度及建築物高度的回應內容，與此相關；

對申述人的建議作出的回應

- (f) 申述人的主要建議詳載於文件第 3.3 段，而對該等建議作出的回應詳載於文件第 5.4 段。現重點簡介如下：

擴大第一期發展範圍

- (i) 當局會首先規劃發展兩塊西鐵用地，因為在該兩塊用地進行發展，在技術上可行，而且無需就擬議發展進行大型改善基礎設施工程，也不涉及收回／清拆私人土地。至於其他具潛力的房屋用地，則須進行技術評估，以確定其技術可行性；

為西鐵用地訂定較高發展密度

- (ii) 對於把兩塊西鐵用地的地積比率由 3 倍增加至 5 倍或 6 倍的建議，當局須作全面考慮，並須就該區的土地資源有效運用和公眾對優質生活環境的渴求，加以平衡；

在八鄉維修中心用地興建公營房屋

- (iii) 在公營房屋發展策略中，八鄉維修中心用地並非具潛力的公營房屋用地之一；
- (iv) 由於該用地日後的發展須面對用地與鐵路車廠的永久運作毗鄰而立而帶來的問題，因此由港鐵負責進行相關的建造工程，做法合適；

擬議發展的高度限制

- (v) 八鄉維修中心用地的小區(a)的最高建築物高度限制為主水平基準上 109 米，符合石崗機場高度限制。分區計劃大綱圖的《說明書》已述明，該項建築物高度限制須計及天台構築物，並反映用地在石崗機場高度限制之下的最高高度限制；
- (vi) 就八鄉維修中心用地而言，採用石崗機場高度限制的最高高度限制，而非根據石崗機場高度限制訂立的六個支區，前者做法的限制會較少；

對意見所提理由作出的回應

- (g) 意見所提的主要理由詳載於文件第 4.2 段，而對主要意見作出的回應詳載於文件第 5.5 段。現重點簡介如下：

保留錦上路站前面的空地和現有跳蚤市場

- (i) 錦上路站前面的空地，坐落於撥歸當時的九廣鐵路公司(下稱「九鐵公司」)並由該公司負責管理的土地，並不屬於康樂及文化事務署負責管理的公眾休憩用地。跳蚤市場坐落於錦上路站用地內，已獲得臨時規劃許可。在擬議發展的詳細設計階段，可考慮是否需要重置該跳蚤市場；

作住宅發展的替代用地

- (ii) 至於粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅，當局現正通過「發展新界北部地區初步可行性研究」，對有關用地的發展機會和限制進行審視。這些用地作房屋發展的潛力，還未得到確定；

破壞從大欖涌遠足徑眺望的景觀

- (iii) 修訂項目 A3 的用地坐落在八鄉維修中心用地的小區(b)內。在該小區內，不得進行樓宇發展，而該小區須指定作興建園境美化行人接駁系統。此外，有關用地與大欖涌郊遊徑的相關路段(長 1 公里)相距超過 750 米；

改善單車徑和提供社區設施

- (iv) 錦上路站用地內會重置一個公眾單車公園，並且會沿東面界線預留地方興建一條 10 米闊的行人暨單車徑，以便利行人來往。此外，亦會闢設足夠的政府、機構或社區設施，以配合擬議發展；

與港鐵角色有關的事項

- (v) 西鐵的物業發展項目，包括在錦上路站和八鄉維修中心兩塊用地的物業發展，是由西鐵物業發展有限公司負責推展。該公司由政府 and 九鐵公司共同成立，目的在於發展西鐵物業用地，而港鐵乃負責落實此等項目的機構；

不應在兩塊西鐵用地之上興建豪宅

- (vi) 錦上路站和八鄉維修中心用地的規劃意向，是為了提供土地作鐵路相關並附連商業／住宅發展的用途。用地的擬議發展會包括配套性質的商業及社區設施，以便為本地和區內的居民服務；

規劃署的意見

- (h) 備悉 R1(部分)和 R54(部分)表示支持的意見；以及
- (i) 規劃署不支持 R1 和 R54 其餘的意見，以及 R2 至 R53 和 R55 的意見，並認為不應修改圖則以順應申述。不支持該等申述的理由載於文件第 7.2 段。

45. 主席請莊立彬先生闡述土盟的申述和意見。

46. 莊先生不滿城規會不答允土盟要求的決定，認為城規會未有信守上次於二零一五年十二月十一日聆聽環節中所作的承諾，即經土盟同意才安排舉行會議，以聆聽土盟餘下的口頭陳述。秘書處早前要求土盟提供替代會議的日期，令土盟有合理期望，以為城規會或會接受他們的要求，把聆聽會改期至雙方同意的日子。鑑於城規會已決定不會重新安排會議，他別無選擇只好就圖則作口頭陳述。

47. 莊先生表示，先會向委員簡介八鄉及錦田農業地區的背景。他借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 八鄉和錦田區是香港重要的農業地區。全港現有農場大部分集中在北區和元朗區，有些位於屯門和天水圍區；
- (b) 北區現有農場會受到擬議的新界東北新發展區影響，而土地用途檢討所建議的錦田南及八鄉地區(下稱「該地區」)的發展(包括逾 100 公頃的土地，須分階段落實私營及公營房屋項目)，會影響元朗區現有的農場；
- (c) 根據土地用途檢討，該地區會發展成可容納約 9 萬人的「新市鎮」。雖然現行的分區計劃大綱圖修訂項目，只涉及把兩塊西鐵用地改劃作商業／住宅發展，但這只是擬議大型「新市鎮」發展的第一階段。現有約 2 萬人口的整個錦田區，會在擬議「新市鎮」全面發展後經歷劇變；
- (d) 八鄉和錦田區是傳統農業地區，早年主要種植稻米，近年則種植蔬菜。從一九八八年的農業土地用途圖則可見，該區仍為常耕農地。近年，該區已成為香港有機農場的重要基地；
- (e) 自二零零零年起，漁護署引入一項「有機耕作轉型計劃」，推動本港有機耕作的發展。漁護署認為八鄉和錦田區是重要的農業地區，而有機農場主要集中在該區兩個主要蔬菜種植區吳家村和大江埔。然而，該地區擬議的「新市鎮」全面發展後，吳家村需要遷移，而鄰近的大江埔亦會受到負面影響；
- (f) 自二零零零年至今，於八鄉和錦田區設置的新菜園越來越多。在本港 127 個認證有機農場中，共有 57 個(約 45%)設於該區，足證該區對農業活動的重要。雖然現有農場不會因圖則上兩塊西鐵用地的發展而直接受到影響，但擬議「新市鎮」發展會影

響更廣泛的區域，導致吳家村遷移，當中涉及 10 個現有有機農場；

- (g) 除了在錦田南劃為「農業」用途的約 235 公頃土地外，還有鄰近地區(已納入其他法定圖則的錦田北、八鄉和石崗的大片土地)亦劃為「農業」地帶。雖然在鄰近地區的現有農地不會受到該地區的擬議「新市鎮」發展直接影響，但擬議發展會產生牽連影響，改變鄰近地區的現有土地用途；
- (h) 在香港，有機耕作的發展潛力極高。政府頒布的「新農業政策」旨在推動香港的農業發展，但土地用途檢討的發展建議，卻偏離該宗旨；
- (i) 自土地用途檢討的發展建議公布後，該地區的農地數量顯著減少，因為很多土地已被土地擁有人或發展商收回，他們預期該地區的發展潛力會增加。這情況導致租金飆升，例如大江埔山坡附近一個現有農場，每年租金已由現時每斗種 5,000 元大幅增加至每平方呎 1 元。此外，在該區近年亦出現一些填土活動和露天貯物場。由於農民收入不穩定，無法負擔農地租金的加幅；
- (j) 未來的「新市鎮」發展，會直接影響 11 個現有認證有機農場。雖然該地區擬議的私營及公營房屋發展，仍有待進行中技術可行性研究的結果才敲定，但土地擁有人已展開行動，終止現有農場的租約或增加耕地的租金。此外，擬議發展區的現有露天貯物場被迫遷至鄰近地區的其他農地，導致鄉郊環境受破壞。雖然規劃事務監督可對違例的露天貯物發展採取執管行動，但執管行動的效力不彰；
- (k) 八鄉及錦田區數十年來皆為重要的農業地區，亦是本港認證有機農場的發源地。當局應保留該區，並將之發展成農業中心；以及

- (1) 偏重房屋發展的土地用途檢討，未有顧及該區現有農地的保育。當局應考慮平衡住宅和農業發展的需要。

48. 莊先生借助投影片，就城鄉之間發展衝突作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 在一九七零年代及一九八零年代，為應付本港新增的人口及房屋需求，政府收回大面積的新界農地，以進行第一代新市鎮(包括荃灣、屯門及沙田)及第二代新市鎮(包括大埔、元朗及粉嶺／上水)的發展；
- (b) 失去農地導致農地原有的社會及環境功能下降。直至二零零零年代有機耕作興起後，農業活動才得以恢復，而其相關功能亦隨之而獲確認；
- (c) 在一九八零年代中期至一九九零年代中期，物業市場發展蓬勃，導致農業活動急劇減少，以及鄉郊地區出現市郊化的情況。隨着在新界農地上興建了小型屋宇及低層、低密度的住宅項目，不少區外人士被吸引前往鄉郊地區居住。鄉郊地區人口顯著增加，他們要每日往返本港其他地區，因而加重西鐵載客容量的負荷，並為現有道路網絡帶來負面影響；
- (d) 為了促進「城鄉共融」，八鄉及錦田區的現有農地應予保留，以便為當區人口創造一些就業機會；

執管行動沒有成效

- (e) 現有農地遭填土及非法傾倒建築廢物的情況，在新界非常普遍。儘管規劃事務監督及／或環境保護署(下稱「環保署」)會針對這些非法活動採取執管行動，但這類執管行動效果成疑。鑑於須要當場捕獲非法傾卸物料的涉事司機，當局才可予以起訴，環保署對這類個案提出起訴的比率非常低，只佔所接獲投訴個案的 2%。至於在劃為「農業」地帶的土

地上進行的違例填土活動，規劃事務監督會針對這類違例活動發出強制執行通知書，間或發出恢復原狀通知書。恢復原狀通知書一般要求土地擁有人在所涉土地上種草，而非移除填土物料；對土地擁有人而言，有關規定不難遵從。然而，該類違例活動已破壞了現有農地，而所帶來的負面影響是不可逆轉的。此外，規劃事務監督所採取的執管行動過程漫長，起訴率又低，只佔所有個案的 2% 至 5%，難以阻止土地擁有人進行非法活動；

- (f) 鑑於相關當局所採取的執管行動難以奏效，土地擁有人會傾向進行更多非法填土及傾倒活動，以謀取更為可觀的利潤。此外，土地擁有人相信，他們的農地一旦被破壞，便代表他們有更大機會取得所需的規劃許可，使農地轉作露天貯物用途或小型屋宇發展。這會令鄉郊環境遭受破壞的情況進一步惡化；
- (g) 一如先前所解釋，由於當局擬進行「新市鎮」發展，土地擁有人更有可能會從事上述的非法活動，以期他們所擁有的土地有所增值。預計有關土地用途檢討的結果公布後，錦田南鄰近地區的違例填土及傾倒個案數目將會增加。然而，規劃署並無有效措施，以執管因擬議「新市鎮」發展而直接引起的非法填土及傾倒活動；

農業的環境功能

- (h) 保留農地對自然保育至為重要。既然塋原的農地會獲保留，位於八鄉及錦田區的農地具高生態價值而又被郊野公園環繞，亦應妥為保護，以保存該區的生物多樣性。政府對促進自然保育的做法並不一致，一方面着手制定「生物多樣性策略和行動計劃」，但另一方面，卻推展有關的土地用途建議，對區內的生物多樣性帶來負面影響；
- (i) 在環境保護方面，農業可透過廚餘再造發揮功能上的作用。每人每日平均產生 1.4 公斤的家居廢物，而廚餘佔了 40%；這些廚餘可予收集及再造，以作

耕種用途。除了新界東北馬寶寶社區農場積極參與廚餘再造的活動外，八鄉的一些現有農場亦正進行有助保護鄉郊環境的同類活動。當局應考慮融合錦田南的農業與廚餘再造活動，而非為求進行房屋發展而破壞寶貴的農地；

農業的社會功能

- (j) 透過接待來自學校、社區中心及其他非政府機構的訪客，現有農場在社區建設及推廣食物與環境教育方面，擔當着重要的角色。從「新農業政策」可得知，農業的社會、環境及保育功能亦獲政府所確認；

- (k) 從一幅顯示一九五三年至二零一一年期間農地用途更改的圖表可見，儘管本港農地的總面積減少，但在同一時期，荒廢／休耕農地的面積卻有所增加。後者增加的主要原因並非缺乏農夫，而是土地擁有人故意任由土地閒置，希望該區即將城市化後，相關土地便會有所增值。現時，有不少人要求漁農署協助物色合用的農地以進行耕作，輪候名單上約有 250 至 300 人之多。不少土地擁有人寧可任由農地荒廢／休耕，甚或破壞農地，以謀進行其他更高利潤的用途，包括各種露天貯物的用途，以及小型屋宇發展。錦田南及八鄉地區的擬議「新市鎮」發展會破壞更廣泛地區的農地，而政府在制定當區的土地用途建議時，亦應考慮有關建議對整體地區的影響；

- (l) 雖然農產品的價值下降，農業的重要性卻不能純粹以商業價值來衡量，而應以其社會、環境及保育的功能加以考慮；

- (m) 近年農民人數減少的主要原因並非是缺少新加入者，而是因為沒有足夠農地供應以滿足有意耕作人士的需要；

- (n) 一個城市有必要維持較高的食物自給率，以確保食物供應穩定可靠。本港的蔬菜自給率已由一九七零

年代的逾 40% 銳減至二零一二年的 1.9%。為提高自給率，關鍵在於盡可能保留本港的現有農地。八鄉錦田區是本港重要的農業地區，日後的規劃應着重農地修復及復耕，讓區內人口以至整個社區都受惠；

- (o) 中國內地是香港的主要食品供應地，但本身亦面臨食物供應短缺的問題。內地急速都市化已導致農地大量流失，造成土地污染，令一些農地不再適宜耕種。據報，內地每年有逾 1 200 萬噸食物受重金屬污染，並預計其全年農業總產量會因氣候變化而在二零三零年之前下降 10%。為增加食物安全並確保食物供應穩定，內地已在烏克蘭購入龐大面積的農地。此外，隨着國民財富日增，購買力更強，內地對優質食品及農產品的本土需求亦上升。基於上述原因，政府應考慮香港應否繼續依賴內地作為主要的食物供應來源地；
- (p) 與其採用破壞農地以進行房屋發展的一般發展模式，當局應考慮保留足夠農地，以確保維持較高的食物自給率；
- (q) 對於包括紐約、倫敦、新加坡和上海在內的一些世界都會，發展都市農業是全球大勢所趨，但香港卻反其道而行，破壞八鄉錦田區的大範圍農地；

[鄒桂昌教授此時離席。]

- (r) 進口食品來港會造成大量碳排放，損害我們的環境。曾有報道指出，倘本港所有的荒廢／休耕農地均修復作種植蔬菜用途，而假設廚餘量減少三分之一，本港按年的食物自給率可達至約 41%。鑑於八鄉錦田區的農業發展潛力高，應考慮在該區日後發展中加入農業復耕的建議；

農業的經濟功能

- (s) 農業可提供就業機會。近年，很多年青人有意務農，因為他們認為務農可給社區帶來社會及環境的效益。政府應加大力度扶助本港的農業發展；

總結

- (t) 農業對香港極為重要，八鄉錦田是本港傳統的農業地區，區內的農地應予以保留；
- (u) 農業具有重要的環境、社會及經濟功能，會為當區以至香港整體帶來裨益；
- (v) 雖然目前的建議僅涉及改劃錦田南兩塊西鐵用地的用途地帶，但只屬土地用途檢討所建議「新市鎮」發展的第一期項目。擬議「新市鎮」發展涉及改劃超過 100 公頃土地的用途地帶，以供公營、私營及低層住宅發展。政府在規劃當區時，並未考慮擬議發展對較大範圍地區的負面影響。舉例來說，11 個認證有機農場、數百名吳家村村民，以及多個現有回收場及露天貯物場會受到影響；
- (w) 雖然擬議「新市鎮」發展仍有待進行技術可行性研究，擬議發展區內的不同持份者和附近地區的人士已受到負面影響(包括違法填土及傾倒廢物的活動、土地租金增加和露天貯物場被迫遷離)，全部與土地擁有人預計擬議新市鎮發展會令其土地升值有直接關連；以及
- (x) 應考慮保留八鄉錦田區的農地。

49. 莊先生回應主席時表示，他仍有約 6 至 10 套投影片，陳述包括房屋和交通等議題。

50. 會議此時小休片刻。

[許智文教授及梁宏正先生此時離席。]

51. 莊先生借助投影片，繼續陳述下列要點：

- (a) 根據《城市規劃條例》，城規會的功能是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。由於農業可推動社區的一般福利，與城規會的功能相符，他認為之前以農業為題的陳述是相關的；

土地供應

- (b) 由於現時須改劃錦田南兩塊西鐵用地作商業／住宅發展，以配合社會對增加房屋土地供應的殷切需求，因此，他會把陳述集中在本港土地供應是否確實不足應付本港人口的房屋需要方面；
- (c) 根據政府於二零一一年公布的「優化土地供應策略」，政府一直致力採納多個方案，以釋出土地資源，包括收回鄉郊土地、進行重建、改劃土地用途、再用前石礦場用地、發展岩洞及填海。然而，使用棕地卻不是政府採納的方案之一；
- (d) 由於估計的房屋需求是根據人口推算數字而得出，倘政府高估了日後人口的數字，房屋需求便可能不準確。例如，統計處於二零零零年所進行的人口推算，估計人口於二零一一年為 760 萬人，但實際數字只有 710 萬人；
- (e) 房屋問題的癥結所在，是單位分配不均，而非房屋供應不足。倘比較永久住宅單位和本港住戶的總數，並假設每戶擁有一個住宅單位，二零零一年及二零一三年便分別多出約 179 500 及 261 500 個單位。在住宅單位過剩的情況下，房屋問題依然嚴重，證明提供更多單位並不能解決房屋問題；
- (f) 社會普遍相信提供更多住宅單位，便可應付人口的房屋需要，他對此表示懷疑。興建公眾未能負擔的私人豪宅，並不能解決等候分配公屋的眾多人口的房屋需要。增加該等私人房屋供應，只會令空置單位數目增加，令物業市場出現投機活動；

使用棕地

- (g) 應優先使用零散位於新界北及新界西的棕地。政府先前建議把橫洲約 34 公頃的棕地用作公屋發展，以提供約 17 000 個單位，供約 52 000 人居住。然而，當局其後決定在毗鄰朗屏村的綠化地帶土地上進行擬議公屋發展，而該項發展的規模亦大幅減少至僅餘 4 000 個單位，供約 13 000 人居住。有報告指政府已決定暫緩收回當區棕地的建議，以免影響區內一些持份者的私人利益。倘按原訂計劃進行擬議公屋發展，17 000 個單位供應量將更能應付房屋需求；
- (h) 政府應先探討使用棕地的可行性，而非破壞現有農地。政府採納的房屋發展策略大多影響弱勢社羣，不應予以鼓勵；

受遊樂場地契約規管的用地

- (i) 現時很多用作私人遊樂會的土地，均屬遊樂場地契約所規管，例如毗鄰古洞北新發展區的粉嶺高爾夫球場，以及其他位於市區的私人遊樂會。倘加以善用該些私人遊樂會用地，便無須開拓新發展區，亦可在鄰近人們工作地方的市區提供更多住宅單位；

建築物高度過高

- (j) 在西鐵錦上路站用地及八鄉維修中心用地的擬議高層發展，其最高建築物高度分別為 16 層及 27 層，並不符合「香港規劃標準與準則」所訂的住宅密度指引。根據該準則第二章，鄉郊地區住宅發展的最高建築物高度應為 12 層。並無充分理由支持，可讓該兩塊西鐵用地的最高建築物高度偏離準則的規定；

交通運輸容量不足

- (k) 政府正積極研究在屯門及元朗區發展更多房屋用地的可行性。隨着已規劃的發展項目(包括錦田南及八鄉地區的「新市鎮」；洪水橋新發展區；橫洲、元朗南、錦田北、南生圍的其他住宅發展；以及其他改劃用途地帶建議)得以落實，預計屯門及元朗區的

總人口將會增加逾 50 萬人(增加 50%)。除了興建更多房屋單位，政府亦應提供額外的社區及基建配套設施，以滿足日後人口的需要。此外，亦應進行技術評估，以研究上述發展整體上對該地區有何累積影響；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (1) 就西鐵的載客量而言，按現有人口已近飽和，日後屯門及元朗區的人口進一步增加，會令現時的情況惡化。雖然政府聲稱在落實各項改善措施(包括優化訊號系統，以及把車廂數目由七個增加至八個)後，西鐵的載客量會增加 60%，然而，當局以每 6 人在西鐵車廂內共享 1 平方米空間的假設進行估計，他質疑有關估計是否實際。隨着該區總人口增加約 50%，西鐵所增加容量或未能應付日後人口所帶來的額外需求，尤其是現時對該區日後人口的估算，並未計及現時小型屋宇及其他不知名發展建議所增加的人口；
- (m) 政府應把技術評估結果公開以說服公眾，表明即使人口大增，在運輸設施容量方面仍可持續，不會對區內交通造成負面影響；以及
- (n) 有指因人口增加而對交通的新增需求，部分可藉着在區內創造就業機會而得以抵銷。就「新市鎮」發展而言，政府聲稱在區內闢設購物中心及一些政府、機構或社區設施，加上日後洪水橋新發展區的 100 000 個職位，可為區內人口提供一些就業機會。然而，沒有證據顯示區內居民可擔任該些發展項目所提供的職位。東涌新市鎮就是典型例子，雖然機場提供了不少就業機會，但東涌居民跨區工作的比例仍然十分高。

52. 莊先生想宣讀一封由一名已授權土盟作口頭陳述的區內居民撰寫的信件。主席提醒莊先生，根據「會議程序須知」，他應避免宣讀或重複申述書／意見書已載述的內容，到席者應闡釋書面陳述的要點。

53. 莊先生借助投影片概述該名區內居民的來信，要點如下：

- (a) 該名區內居民在八鄉羅屋村生活了 20 多年，目睹了增建的小型屋宇和其他住宅項目令該區交通惡化的情況；
- (b) 該區位置偏僻，區內居民非常依賴西鐵作為主要的公共交通模式；
- (c) 西鐵現時的載客量已達飽和。就算在非繁忙時段，要在錦上路站擠上列車，對他來說亦甚艱難。錦上路站和八鄉維修中心兩塊用地的擬議住宅發展，會進一步加劇現有問題；
- (d) 錦上路和錦田公路是出入該區的主要道路，但已非常擠塞。現有道路網不足以應付人口的大幅增加，該兩條道路應予擴闊／改善；
- (e) 當局應在人口遷入前採取措施，以解決擬議發展所產生的負面交通問題；以及
- (f) 該區的擬議大型發展會對鄉郊地區的環境產生負面影響，並進一步加劇現有的交通問題。因此，他反對在西鐵用地進行擬議住宅發展。

54. 莊先生借助投影片陳述以下要點：

缺乏公眾諮詢

- (a) 圖則修訂項目旨在推展由規劃署和港鐵共同進行的土地用途檢討所作的建議。該項檢討涵蓋 100 公頃以上的土地，所規劃的人口約為 9 萬人，是一個大型發展項目。然而，當局卻未就該項目進行公眾諮詢；
- (b) 就其他大型發展項目而言，例如新界東北新發展區、洪水橋新發展區、元朗南房屋發展、前南丫石礦場研究和安達臣道石礦場研究等，規劃署和土木

工程拓展署的既定做法是委聘獨立的顧問公司，進行顧問研究。一般而言，公眾諮詢分為三個階段，以徵詢區內居民和普羅市民對有關研究的初步方案、初步發展大綱圖及建議發展大綱圖的意見。土地用途檢討有港鐵的直接參與，但當局卻沒有在研究過程中進行任何公眾諮詢，此舉不符合既定做法；

- (c) 雖然港鐵一向負責管理鐵路車站和車廠用地，但土地用途檢討涵蓋兩塊西鐵用地的毗連地區。當局容許港鐵在整個研究過程中擔任主導角色，而其他區內居民或普羅市民則被拒諸門外，做法不公；
- (d) 規劃署只就土地用途檢討的建議徵詢相關鄉事委員會、區議會及某些持份者的意見，而未有進行任何直接的公眾諮詢。公眾沒有合適的渠道，可就土地用途檢討提出意見。在缺乏公眾參與的情況下，城規會不應倉卒批准有關的改劃建議，尤其是當大部分的申述書和意見書均反對發展建議，而且擬議發展性質零碎，亦未能回應公眾就擬議發展對整區造成的負面影響的關注；
- (e) 在公布二零一二年政府財政預算案後，當局進行了土地用途檢討，並在二零一四年四月十一日把結果和建議提交城規會考慮。二零一五年五月八日，城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准了圖則的擬議修訂，以推展土地用途檢討作出的某些建議。從展開土地用途檢討至修訂圖則，整個過程為時只約三年。對於如此大型的發展項目來說，是過於倉促。在整個過程中，公眾並未獲得諮詢，亦沒有適當的渠道，讓區內居民表達對建議的意見。展示圖則以供公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見的規定，亦不足以解決問題，因為有不少區內居民未必有途徑登入城規會的網站，因此無從得知此等諮詢活動；
- (f) 在提交項目予城規會考慮之前，當局應先就土地用途檢討所建議的大規模發展進行全面的公眾諮詢。

倘城規會批准現時圖則修訂項目所建議的零碎發展，當局便不會再就該項目的餘下部分作進一步公眾諮詢；

- (g) 委員既未有探訪該區，又不知悉區內情況及區內居民的意見，城規會卻要就錦田南日後的發展作出決定，如此並不恰當。同樣地，城規會只根據政府代表所陳述的資料而作出決定，亦非最理想的；
- (h) 由於各委員均由行政長官委任，委員的意見並不代表區內居民的意見。在未有就土地用途檢討進行公眾諮詢的情況下，便由城規會就一些對區內居民有長遠影響的事宜作出決定，並不合理。城規會有責任加深了解區內居民對有關發展建議的意見；
- (i) 由於當局未有就土地用途檢討諮詢區內居民，很多居民在土盟接觸他們之前，都不知道有該項大規模發展，而上載至網站的相關土地用途檢討文件只有英文版，亦無可供查詢的聯絡資料。在沒有舉辦任何公眾論壇或其他公眾參與活動的情況下，區內居民難以理解有關項目及表達他們的意見；
- (j) 莊先生在上次聆聽環節中，留意到政府代表並無回應申述人關注的問題，而委員亦未有澄清一些未解決的事宜，他對此表示失望；
- (k) 請委員察悉，區內居民對他們的土地有深厚感情，政府不應強迫他們離開自己的鄉村。現有的發展建議只為應付房屋需求，而非為區內居民進行規劃。區內居民希望保存現時寧靜的鄉郊環境，並繼續從事農業活動。當局應就該區日後的發展，徵詢區內居民的意見；

錦田南的土地用途建議

- (1) 應把八鄉及錦田區發展成為農業保護區，而非一個可容納約 9 萬人的「新市鎮」。尤其當該區是重要農業區，約 45% 的有機認證農場均位處區內。在該區進行農業發展，是合乎邏輯的；

- (m) 至於擬議「新市鎮」發展將會影響現有農場的重置／搬遷事宜，政府未有提供任何資料。相信現時在政府土地上經營的農場，可能遷至位於蕉徑的已規劃農業園，但重置時間表能否配合農業園的落實計劃，仍是未知之數，亦不能肯定農業園是否合適的重置區，讓受影響的農民繼續其現有活動。此外，未有資料顯示政府會否提供所需協助，以重置現時在私人土地上經營的受影響農場；
- (n) 當局為日後的新市鎮發展進行規劃時，亦應考慮在新市鎮地區推廣農業活動，例如可設立農業發展中心、食物園及社區農場等以作推廣；

[邱浩波先生此時離席。]

- (o) 位於錦上路站用地對面的現有休憩用地應保留作公眾休憩用地，供區內居民享用；以及
- (p) 由於仍有很多涉及日後該地區「新市鎮」發展的事宜尚待解決，城規會在這階段不應批准改劃該兩塊西鐵用地，因為它們是整個「新市鎮」發展的一部分。

55. 主席留意到莊先生仍需要一些時間作口頭陳述，因此建議此時小休午膳。

56. 一名委員認為，莊先生的口頭陳述並非全部與土盟所提交的意見書相關。主席在回應時表示，有關情況可靈活處理，並提醒莊先生不要重複要點。

57. 會議於下午一時二十分小休午膳。

58. 會議於二零一六年一月二十八日下午二時四十分恢復進行。

59. 下列委員和秘書出席了已恢復的會議。

黃偉綸先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

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

簡介和提問部分

[公開會議]

60. 以下政府部門的代表和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府部門的代表

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

- 袁承業先生 — 規劃署高級城市規劃師／元朗東 2
- 梁懿德女士 — 規劃署城市規劃師／元朗東 5
- 黃光武先生 — 運輸署高級工程師／西北
- 施鍵恒先生 — 路政署鐵路拓展處
高級工程師／技術服務 1

申述人／提意見人的代表

- R 35 / C 5 – 劉瑋權
- R 36 / C 6 – 麥美鳳
- R 37 / C 7 – Lau Ka Lim
- R 38 / C 8 – Lau Ka Yan
- C 3 – Chu Suk Fun
- C 4 – Wong Bak Luck
- C 27 – Keness Lau
- C 28 – 李佩瑩
- C 39 – 吳小姐
- C 42 – Ryan Lam
- C 44 – Land Justice League
- C 73 – Chau Miu Ling
- C 82 – Mok Wai Man
- C 105 – 楊以超
- C 116 – Kelly Tang
- C 120 – Fung Kwun Sum
- C 121 – Luk Kit Ling
- C 133 – 曾瑞明
- C 135 – Chan Sze Chung
- C 136 – Sushan Chan
- C 142 – Ngan Yuk Ying
- C 144 – Ching Hang Ying
- C 147 – Hui Tsz Wan Alison
- C 150 – K.K. Kwok
- C 154 – Shek Wai Him Vivian
- C 155 – Jinno Neko
- C - 158 – Wong Kok Wai

C 1 6 3 – Choi Suet Wah
C 1 7 3 – Gawain Lo
C 1 7 5 – Chow Suk Fun
C 1 8 0 – 梁佩筠
C 1 8 1 – Janet Cheng
C 1 8 7 – Ng Chun Wing
C 1 9 7 – Keon Lee
C 1 9 9 – Mak Shing Fung
C 2 0 2 – Jasmine Cheung
C 2 0 4 – Dennis Mak
C 2 0 6 – Lau Ka Shing
C 2 0 7 – Stella Choi
C 2 0 8 – 陳小玲
C 2 0 9 – Saffron Ko
C 2 1 4 – Simon Wong
C 2 1 6 – Gigi Chan
C 2 1 7 – Frango Tsang
C 2 1 8 – Micky Chau
C 2 2 0 – Josie Chau
C 2 2 2 – Chau Ping Kwong
C 2 2 3 – Tanya Hart
C 2 2 6 – 朱凱迪
C 2 4 5 – 張民昇
C 2 5 0 – Li Moon Lok
C 2 5 1 – Tang Ming Chun
C 2 5 4 – 李葉開
C 2 5 7 – Tsang Lok Yan
C 2 5 8 – 張智健
C 2 7 7 – Anthony
C 2 8 3 – Debby Chan
C 2 8 4 – Chan Ka Wai
C 2 8 5 – Tang Sze Yan
C 2 9 1 – Ng Wai Man
C 2 9 6 – Terence Chan
C 3 0 4 – Fong Oi Ning
C 3 1 1 – 陳智亮
C 3 1 8 – Jason Cheung
C 3 2 5 – Mak Siu Lin

C 330 – Wendy Wo

莊立彬先生]
楊穎姿女士] 申述人／提意見人的代表
區國權先生]
(土地正義聯盟)

61. 主席歡迎政府部門的代表和申述人／提意見人的代表出席會議，並接着請申述人／提意見人的代表繼續其申述。

62. 莊立彬先生作出聲明，要點如下：

- (a) 數以百計市民反對錦田南分區計劃大綱圖的擬議修訂，當中有近 100 人授權土地正義聯盟(下稱「土盟」)代表他們在城規會聆聽會上作出口頭陳詞；
- (b) 在去年十二月中第一次聆聽會後，土盟仍可享受超過 600 分鐘的發言時間。二零一六年一月二十一日，城規會秘書處單方面把第二次聆聽會編排在二零一六年一月二十八日(即本次會議)舉行。由於土盟沒有足夠時間完成相關研究及組織發言人名單，土盟的代表因此建議在二月或三月加開一次或兩次聆聽會，並認為他們的要求已得到秘書處職員口頭上接納；
- (c) 然而，委員會卻出爾反爾，強迫土盟的代表沒有準備下在本次聆聽會上連續發言多個小時。城規會組成的不民主早已為人咎病，公眾諮詢和聆聽會是可供市民參與法定規劃程序的僅有渠道。然而，城規會不尊重發言者，認定他們故意拖延時間。倘委員會繼續採取這種態度看待聆聽會，扼殺市民發言的機會，城規會僅有的公信力將蕩然無存；
- (d) 土盟希望委員聽到具有研究基礎的深入意見。上次聆聽會提出的議題，包括錦上路站擬議上蓋發展可能不符合城市規劃指引所牽涉的法律問題，附近道路系統的交通影響評估，以及西鐵承載力問題等，都需要時間進一步研究。相關政府部門亦須協助提供更多資料和澄清疑點。由於擬議發展對八鄉錦田

區影響重大，作為尚有超過 600 分鐘發言時間的申述團體，土盟絕對有理由和城規會商議聆聽會日期，讓公眾的意見得以充分表達；以及

- (e) 倘城規會主席及委員不接納土盟的合理要求，堅持壓制他們作出口頭陳詞的權利，土盟會杯葛下午的聆聽會，並繼續透過其他渠道爭取應有的 600 分鐘發言時間。

63. 主席說，在上午的會議中，已向莊先生清楚解釋城規會就土盟要求重新安排聆聽會日期所作的決定。主席要求土盟的代表再次確認會否在下午的會議中繼續作出口頭陳述，此時，區國權先生說，城規會應把尚欠的發言時間還給土盟，而楊穎姿女士在會上開始拍照／錄影。主席要求楊女士停止拍照／錄影，因為會議席上不容許這樣做。

64. 主席解釋，根據既定做法，申述環節過後會有問答環節。由於莊立彬先生已在上午的會議中作出口頭陳述，主席詢問莊先生會否出席下午會議的問答環節，因為委員或會就其陳述的論點向他提問，要求他澄清。莊先生回覆說不會。主席接着請土盟的代表離開會議室，並說稍後會以書面回覆土盟有關城規會就會議安排所作的決定。

65. 區國權先生陳述以下要點：

- (a) 部分申述人／提意見人本想出席聆聽會，以作口頭陳述，但由於通知期過短而未能出席。他聲稱，秘書處的職員曾口頭上同意可安排額外聆聽環節，但城規會卻在上午的會議中予以拒絕。申述人／提意見人的權利，不應因為秘書處職員的問題受到影響；
- (b) 鑑於申述人／提意見人眾多，當局應撥給他們足夠的時間，以便作口頭陳述。無論出席會議的申述人／提意見人有多少，城規會委員都有責任出席聆聽會。鑑於委員在下午的會議中出席率低，他質疑究竟委員是否尊重聆聽會及申述人／提意見人；以及

(c) 他要求有權使用尚餘的 600 分鐘發言時間，並要求城規會盡快通知他們額外聆聽環節的日期。

66. 主席表示，莊立彬先生已在上午的會議中向委員陳述了該等意見。城規會已作出決定，並已向莊先生解釋理由，亦會在適當時候給予土盟書面回覆。主席表示，聆聽環節的原意並非提供辯論的平台。倘土盟的代表選擇不出席下午的會議，則請他們離開會議室。區國權先生表示，土盟的代表不會離開會議室。主席和委員因此離開會議室，以便秘書處職員安排土盟的代表離開。

[會議在下午二時五十分休會。]

[會後補註：在休會期間，區國權先生要求秘書立即以書面回覆土盟關於城規會就土盟要求改日舉行聆聽會所作的決定。秘書把他的要求轉達主席和委員。秘書其後告訴區先生，秘書處不可能在當日給予書面回覆，但會盡快向土盟送交正式的回覆。區先生繼而要求當局發出初步的書面回覆，述明會在較後階段就城規會的決定給予土盟正式的書面回覆。秘書把他的進一步要求轉達主席和委員。秘書其後向土盟發出初步回覆，述明會在稍後就城規會的決定向土盟送交書面回覆。土盟的代表在下午四時二十分離開會議室。]

[會議在下午四時三十五分恢復進行。]

67. 秘書處安排上文第 60 段所列載的政府代表返回會議室。主席繼而展開問答環節，並邀請委員提問。

68. 副主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂有助興建更多單位，因而會增加該區的人口。他問政府的代表，有否評估已規劃的發展項目會為西鐵線的載客量帶來的交通影響。路政署鐵路拓展處高級工程師／技術服務 1 施鍵恒先生回答說，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)已採取措施加強西鐵線的服務，包括加強月台管理，確保月台和列車上的乘客分布更為平均，使客流更為暢順，從而加強列車運作的效率；亦會在繁忙時段按需要加密行車班次，以應付各車站之間乘客的需要，例如會加開一班特別班次，行走天水圍至紅磡。另外，考慮及「東西走廊」沿途的設施，例如隧道段的消防安全規定和月台的長

度，預計「東西走廊」最終可達每小時每方向 28 班車，每輛列車有八節車廂。按此計算，與現時的七節車廂、每小時約 20 班車相比，屆時西鐵線的運載量會增加 60%。施先生表示，作為現有鐵路線，西鐵線是按建造時的安全標準而設計(即每平方米六人)。他補充說，根據《鐵路發展策略 2014》遠至二零三一年的設計展望，屆時會有數個新的鐵路項目，而《鐵路發展策略 2014》的顧問在研究進行時已就日後發展考慮當時已知的最新發展參數，並認為在該等新鐵路項目竣工後，西鐵線仍能應付乘客的需求。

69. 主席問洪水橋新發展區的新增就業機會是否靠近住宅區，以免加重上下班時段的交通負荷。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，由於基礎設施方面的限制，在錦田南和八鄉的土地用途檢討中物色的 14 塊具房屋發展潛力用地須分階段進行發展。分區計劃大綱圖的現行修訂只涉及兩塊西鐵用地，會提供約 8 752 個單位，容納約 21 000 人。交通影響評估的結論認為，擬議發展不會對周圍地區造成無法克服的交通影響。擬議發展會包括一個位於錦上路站用地、樓面面積約為 40 000 平方米的地區購物中心，以及一個位於八鄉維修中心用地、樓面面積約為 3 000 平方米的鄰舍購物中心。預計兩塊西鐵用地的配套商業和社區設施，會創造約 3 000 個就業機會。此外，洪水橋新發展區亦會就不同類別的工作提供若干就業機會。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，在土地用途規劃中當局已盡量為新發展區增加就業機會，例如在洪水橋新發展區和元朗南分別提供約 150 000 和 10 000 個就業機會，以及在屯門第 40 和 46 區、機場島和北大嶼山新市鎮的規劃中提供更多就業機會。

70. 由於委員再無提問，主席表示問答環節已完結。他感謝政府代表出席會議，並表示城規會將會在另一日就申述和意見進行商議，並於稍後通知申述人和提意見人城規會的決定。政府代表此時離席。

71. 會議在下午四時四十五分休會。