

1. 會議於二零一四年十月二十九日上午九時恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

李律仁先生

邱榮光博士

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

地政總署助理署長／(區域)3  
陳永堅先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1

吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 2

FLN-R4426、KTN-R3976－許遠光先生

許遠光先生 — 申述人

FLN-R4505、KTN-R4055－Shirley Hui 女士

FLN-R4503、KTN-R4053－Ho Kwok Keung 先生

FLN-R4857、KTN-R4407－區立行先生

FLN-R4841、KTN-R4391－Becky

FLN-R5110、KTN-R4660－Sze Tat Fung

FLN-R5139、KTN-R4689－King San Lee

FLN-R5276、KTN-R4826－Jean Sun Tsz Ying

FLN-R5362、KTN-R4912－陳華隆

區立行先生(東北城規組) — 申述人及申述人的代表

FLN-R4659、KTN-R4209－江漢齡先生

江漢齡先生 — 申述人

FLN-R4820、KTN-R4370－林錫添先生

林錫添先生 — 申述人

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示會議會按「為考慮有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」(下稱「會議程序須知」)進行。「會議程序須知」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且有逾 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。

5. 主席表示，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。

6. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 4 組第一天(即二零一四年十月十三日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，供會議使用，故本節會議不會再作簡介。他會先邀請申述人／授權代表作口頭陳述。口頭

陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。視乎需要，上午的會議會有一次小休。

7. 主席接着請申述人及其代表闡述其申述內容。

FLN-R4426、KTN-R3976 – 許遠光先生

8. 許遠光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是退休人士，現居於火炭。當局在制訂新發展區發展建議時採用的程序，在以下各方面均未如理想：
  - (i) 在制訂有關建議時，粉嶺北和古洞北有相當多的現有居民未獲充分諮詢；
  - (ii) 城規會的制訂圖則程序尚未完成，政府便已經就落實建議尋求立法會通過前期工程撥款申請，做法不合理。再者，部分立法會議員在相關地區擁有土地權益，但仍參與審批撥款申請。立法會通過撥款，是不公義之舉；以及
  - (iii) 政府先前表示，會就落實新發展區發展建議採取傳統收地程序，但最終卻決定容許新發展區的私人土地業權人申請契約修訂，以進行發展項目。這個做法會把大量財富輸送給現有土地業權人，包括一些大型土地發展商，這是市民大眾所不能接受的。
- (b) 新發展區可容納總人口逾 170 000，但所提供的工作職位只有約 37 000 個，這意味新發展區有六成以上的居民須往區外就業。況且，仍未知新發展區的工作職位所要求的教育程度為何，難以確定區內居民能否勝任該等職位；

- (c) 落實新發展區發展建議所需成本約 1 200 億元。耗費如此龐大公帑，令人懷疑這些建議是否符合香港整體最佳利益；
- (d) 政府表示，新發展區內用作發展公共房屋和私人房屋的土地面積大致相若。但據一些市民估計，有 36 公頃的土地會用作興建公共房屋，但用作興建私人房屋的土地卻超過 50 公頃。政府所提供的資料可能有誤導成分；

[李律仁先生此時到席。]

- (e) 約有 24 至 28 公頃的常耕農地會受發展建議所影響。雖然政府表示古洞南可提供休耕農地作復耕之用，但目前未能證明在該處進行復耕是否可行。此外，亦未能確定現時有農業活動的受影響鄉村是否可全村遷置到古洞南。政府聲稱現有的農業活動必須遷移，以騰出土地興建新鐵路站，但沒有解釋為何不可另覓地方興建該站。因此，鑷除農地，對區內現有農戶並不公平，且與政府承諾檢討香港農業政策背道而馳；
- (f) 按照新發展區發展建議，約有 300 公頃土地會用作發展，當中擬作休憩用地的土地面積相當大。如所提供的休憩用地減少，則為應付住屋需要的所需實際土地面積或會少許多。相比兩個新發展區，面積約 170 公頃的現有粉嶺高爾夫球場，也許會是發展房屋的更好土地供應來源。為讓市民作出最佳選擇，政府應暫緩落實新發展區發展建議，直至粉嶺高爾夫球場的用途檢討完成為止；
- (g) 現提出以下建議：
  - (i) 當局應就落實新發展區發展建議，採用傳統收地程序，避免向大型土地發展商輸送利益；

- (ii) 在粉嶺高爾夫球場的土地用途檢討有結果前，城規會不應通過兩份分區計劃大綱圖的發展建議；以及
- (iii) 除非當局訂出可行的安排，讓農戶復耕，並把各受影響鄉村整條遷置到古洞南，否則應修訂新發展區發展建議，容許現有的農戶和居民繼續留在區內並維持現時的生活方式。

[實際發言時間：10分鐘]

FLN-R4505、KTN-R4055 – Shirley Hui 女士  
FLN-R4503、KTN-R4053 – Ho Kwok Keung 先生  
FLN-R4857、KTN-R4407 – 區立行先生  
FLN-R4841、KTN-R4391 – Becky  
FLN-R5110、KTN-R4660 – Sze Tat Fung  
FLN-R5139、KTN-R4689 – King San Lee  
FLN-R5276、KTN-R4826 – Jean Sun Tsz Ying  
FLN-R5362、KTN-R4912 – 陳華隆

9. 區立行先生作出陳述，要點如下：

#### 房屋

- (a) 雖然香港有迫切需要解決市民的住屋問題，但發展粉嶺北和古洞北並非適當解決方法。粉嶺高爾夫球場內 170 公頃的土地主要是平地，無人居住，因此較適合用作房屋發展，況且全港只有極少數人可享用粉嶺高爾夫球場的設施。相對於滿足市民的住屋需要，提供高爾夫球場設施是不應獲得優先批撥的；
- (b) 粉嶺北和古洞北現有居民的家園和社區網絡已建立多年。為滿足其他人的住屋需要而要他們遷走，於理不合，也會製造社會矛盾。即使政府努力為受影響的清拆戶作出妥善的安置安排，但仍令人懷疑有關安排能否奏效，皆因遷置菜園村的經驗顯示，至今仍有大量問題未獲解決。另據悉有很多協助低收

入家庭解決住屋問題的非政府機構亦反對新發展區發展建議；

- (c) 他得悉在佔地逾 600 公頃的新發展區內，只有約 96 公頃土地會用作房屋發展。該等房屋用地中，只有約 36 公頃會用作興建公共房屋。進行如此大型的發展計劃，並要遷走居民，但只換來小量土地作房屋發展，實非物有所值；
- (d) 他得悉新發展區有部分公共房屋將會是「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)單位，政府亦預期供應居屋單位可紓緩對公共租住房屋(下稱「租住公屋」)的需求。不過，鑑於樓價、通脹率持續飆升，加上普羅市民的實質收入增長緩慢甚或下降，政府的預期會落空。在新發展區供應居屋單位，無助於應付市民的住屋需要，反而會因為租住公屋供應減少，令房屋問題加劇；
- (e) 新發展區有部分用地擬用作發展低密度私人房屋。鑑於市場上此類房屋的空置率甚高，有關建議實欠理據支持。興建低密度房屋，只會被人用作投機炒賣，無法滿足普羅市民真正的住屋需要；
- (f) 市區仍有大量空置土地，可用作發展高密度房屋。當局任由這些土地閒置，但卻要啟動新發展區的發展，影響如此多的現有居民，實在於理不合；
- (g) 根據政府在二零一三年三月向立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會(下稱「小組委員會」)提交題為「房屋需求的推算」的文件，政府的基本看法是「*每一個香港的住戶，不論他們是居住於公營或私營房屋、自置或租住居所，都應該有適切的居住環境*」，「*所以，我們會把房屋需求定義為長遠來說要向所有住戶提供適切居所而需新建房屋單位的總數*」。政府在回應小組委員會就上述文件的查詢時，在信中表明「*基本工作的第一步，是首先要決定甚麼情況構成『不適切居所』或『居住環境惡劣的住戶』*」。就此而言，不知政府會採取甚麼

準則來界定新發展區內的「不適切居所」或「居住環境惡劣的住戶」。若所提供的新建單位面積太小，有如「劏房」，便會把現時市區的「不適切居所」問題轉移至新發展區，不能真正解決市民的住屋問題；

- (h) 他得悉自一九九二年起，香港房屋委員會(下稱「房委會」)界定了「租住公屋寬敞戶」標準，凡一人家庭居於面積超過 25 平方米的單位，以及二人家庭居於面積超過 30 平方米的單位，即屬寬敞戶。可是，以往的公共房屋發展項目均未有完全遵從上述標準。房委會如更改有關標準，許多租住公屋的家庭便會很易落入「寬敞戶」之列。政府建議在新發展區提供逾 10 000 個公共房屋單位，但有關這些單位的面積的詳細資料卻欠奉。房委會處理「租住公屋寬敞戶」的安排日後如有更改，這些單位的住戶將來可能會受到影響，被迫遷到面積較小的單位居住；

#### 就業及交通

- (i) 新發展區預計可提供約 37 700 個工作職位，但所涉工種和是否長期職位的資料卻欠奉。該等資料相當重要，有助評估新發展區的人口和工作職位之間能否取得平衡。人口和工作職位失衡的問題，困擾天水圍和北區等各個新市鎮多年。雖然全港有 77% 的工作職位集中在港島、九龍、葵涌和青衣，但 41% 的工作人口都是居於新界，這意味有很多新界居民須前往其他地區工作。關注公共交通事務聯盟於二零一三年六月和七月期間進行的一項調查發現，居於新市鎮的低收入在職人士，平均每月跨區上下班交通費約為 784 元，金額遠高於政府根據「鼓勵就業交通津貼計劃」(下稱「交津計劃」)所提供的每月 600 元津貼。每日須往返居所和跨區工作地點，嚴重影響新市鎮居民的生活質素，亦會增加政府用於交津計劃的開支。該問題一直嚴重，尤以在遠離市區的天水圍和北區為甚。粉嶺北和古洞北兩個新發展區亦相當可能出現同樣問題；

- (j) 即使新發展區有部分居民可在區內找到工作，他們亦要面對其他問題。首先，預計這些職位多數是清潔、保安和銷售工作，薪金大多偏低。再者，過往有不少清潔和保安公司僱主違反勞工法例的個案，或會令人們不願意從事這些工作。最終有不少人可能為了較好的工作機會而選擇跨區工作；
- (k) 雖然政府擬於古洞北關設一個新的鐵路站，但由於東鐵線和西鐵線的載客量已飽和，他質疑現有鐵路系統是否有剩餘的承載力可應付新發展區的新增客量；

### 中港互動

- (l) 自內地旅客「個人遊」計劃實施以來，北區(尤其是上水)的深圳旅客和水貨客數量激增，引發種種問題，例如導致道路和公共交通擠塞、當地商店被藥房取代及日用品價格飆升等，嚴重影響當地居民的日常生活，更造成當地居民與內地旅客之間的衝突。建議的粉嶺北和古洞北發展，會吸引更多深圳旅客到訪，勢將加劇上述問題。政府至今仍未提出任何措施處理這些問題；

### 關設社區設施

- (m) 政府建議在新發展區興建七所小學和四所中學，但有關如何擬定上述設施及為何中學的數目少於小學等資料卻欠奉。日後如發現有許多小學畢業生須於新發展區以外的地點繼續升學，勢令現時的跨區交通和各區中學學位短缺的問題惡化；
- (n) 未能確定新發展區內會否開設醫院和診所，以及將於何時落實。有鑑於天水圍的情況，實有理由擔心新發展區即使在人口遷入多年後，仍未獲提供該等設施；
- (o) 有些人認為，住戶收入偏低是引發本港新市鎮眾多社會問題的原因，這並不真確。真正原因是缺乏社

區設施，以及新市鎮遠離市區。如沒有提供足夠社區設施，新發展區將難以吸引市民入住；以及

#### 管理公共房屋發展項目的商場

- (p) 新發展區日後的公共屋邨商場很可能由領展管理。領展一直被指誘發眾多社會問題，例如舖租高昂使當地商店要搬遷以及日用品價格飆升，外判清潔及保安工作令工人收入減少，驅趕小販以致影響本土經濟等。新發展區亦很可能出現這些問題。此外，領展是上市公司，盈利歸股東所有。把商場交由領展管理，會涉及把公共資源輸送給個人，並非以公眾利益為依歸。

#### 結論

- (q) 新發展區只提供極少量土地作房屋發展，不能解決市民大眾的住屋需要。政府應在市區可用的合適土地興建更多租住公屋單位，而非發展新發展區，這樣才能真正滿足上述需要；
- (r) 除土地用途規劃外，提供工作職位、社區設施和其他配套服務亦是城市規劃的主要考慮因素。新發展區發展計劃會引發眾多社會問題，而有關問題仍未獲政府妥善處理；以及
- (s) 政府有意透過原址換地機制來落實發展建議，此舉會讓現有土地業權人以遠低於傳統賣地方式購買土地的價錢來收購土地。這會令政府收入減少，而可撥作社會用途的公共資源亦將因此減少，對市民大眾造成影響。

[實際發言時間：51分鐘]

[雷賢達先生此時暫時離席。]

FLN-R4659、KTN-R4209 – 江漢齡先生

10. 江漢齡先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是馬草壟一家工業機構的東主，表示馬草壟的廠戶都支持新發展區計劃，理由如下：
  - (i) 什麼時候都應支持發展；
  - (ii) 待東鐵與西鐵連接起來後，古洞北的大片土地將具發展潛力。現有的粉嶺／上水新市鎮規模太小，不能滿足未來的發展需要，而且新界東北的基礎設施整體上落後於香港其他大部分地區(例如將軍澳和屯門)；以及
  - (iii) 新發展區計劃有助紓緩香港房屋短缺的問題，而且不涉及填海或其他複雜問題。主要涉及的問題只是財政和徵地事宜；
- (b) 政府對受影響的團體作出補償，應按公開、公平和公正的方式進行。就廠戶多年來的投入、投資、所繳稅款和提供的就業機會，按政府現時的建議所給予廠戶的補償，絕對不足夠也不合理。政府應考慮提高補償金額；以及
- (c) 廠戶亦希望在政府收回他們的土地後，能夠在新地點繼續經營。按古洞北現時的建議，將會預留土地給創新及高科技產業，但有關建議並不適合傳統工業機構的需要。政府應透過不同方式協助廠戶，例如批地或讓廠戶優先競投合適地點的土地，以及協助廠戶透過提出規劃申請或申請短期豁免書等途徑，在農地上繼續進行其工業活動。

[實際發言時間：7分鐘]

FLN-R4820、KTN-R4370 – 林錫添先生

11. 林錫添先生作出陳述，要點如下：

- (a) 要增加土地供應作房屋發展，政府應該利用粉嶺高爾夫球場用地，而非發展新發展區。高爾夫球既非香港的主流運動，亦非政府推廣的體育項目，故根本無必要保留該高爾夫球場。再者，香港也沒有能力舉辦大型高爾夫球賽事；以及
- (b) 政府應把焦點放在興建租住公屋以滿足低收入人士的住屋需要。現時並無迫切需要發展私人房屋。

[實際發言時間：2 分鐘]

- 12. 申述人／授權代表陳述完畢，主席於是請委員提問。
- 13. 對於部分申述人指新發展區內只有極少量土地撥作房屋發展，主席要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士闡述相關資料，並解釋為何沒有建議發展更多公共房屋。
- 14. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：
  - (a) 新發展區的 612 公頃土地當中，在市中心範圍外約有 300 公頃土地主要劃作休憩用地、農業、綠化和自然保育用途。發展項目將會集中在其餘的 300 公頃土地，主要圍繞擬議的古洞北鐵路站，以及粉嶺北設有公共交通交匯處的兩個地區樞紐一帶。擬議古洞北鐵路站的選址，已定為已投入運作的落馬洲支線項目的一部分；
  - (b) 政府建議把約 90 公頃的土地作房屋發展之用，佔用作發展的土地約 30%。按土地面積和單位數目計，公共與私人房屋的比例分別約為 50 比 50 及 60 比 40。另外，當局建議在部分房屋用地(例如梧桐河和雙魚河沿岸的用地)設定較低的發展密度，以達至較理想的建築物高度輪廓，並提供更多類別的房屋選擇；
  - (c) 至於公共房屋供應，政府已就個別用地的居屋與租住公屋比例提供彈性，並將於落實有關發展項目時

作進一步考慮，以確保中長期的社會需要得到妥善處理；

- (d) 政府已在古洞北規劃區第 28 區預留了一塊土地，用作興建醫院、分科診所及普通科診療所／健康中心等醫療設施。上述資料載於古洞北分區計劃大綱圖的《說明書》第 12.6.2 段；
- (e) 新發展區擬提供的學校用地數量，是以《香港規劃標準與準則》所載規定和教育局的建議為依據。該等用地(尤其是用作興建小學的用地)均靠近住宅發展項目，方便學生往返學校。雖然新發展區已預留足夠土地，以應付規劃人口的需要，政府仍會密切監察人口遷入情況，如有需要，日後會對有關設施的供應作出調整；
- (f) 計算工作職位數量，是以《香港規劃標準與準則》所載可創造就業的土地用途的估計樓面面積，以及平均工人人口密度的相關數字為依據。商業、零售、社區和其他界別將可創造約 20 000 個職位。新發展區的工作職位佔人口的比例，與其他地區相若；
- (g) 政府所進行的《發展新界北部地區初步可行性研究》(下稱「新界北部研究」)，現正探討釋出粉嶺高爾夫球場內的土地作發展用途的可行性及可取性；待研究有結果後，便會諮詢公眾。考慮到需要保留一定數量的土地作綠化緩衝區，粉嶺高爾夫球場內實際可用作發展的土地面積可能少於 170 公頃。鑑於完成研究需時，以及可用的土地面積有限，即使粉嶺高爾夫球場用地適合作發展，在應付本港的迫切房屋需要方面仍不能取代新發展區；以及
- (h) 政府一直積極探討增加房屋用地供應的方法，包括檢討市區的空置土地，以期盡快改劃合適用地作房屋發展之用。不過，部分用地所涉及的技術和其他問題，或需較長時間才可完全解決。

15. 副主席說，區立行先生在陳述時所引述的有關房委會處理租住公屋寬敞戶的安排並非完全正確。他建議區先生於房委會的網站查閱最新資料。

16. 副主席進一步詢問，政府會採取何種措施，協助受新發展區發展計劃影響的現有廠戶。錢敏儀女士回覆說，政府與受新發展區發展建議影響的相關各方，包括現有廠戶，一直保持緊密聯繫。政府正協助受影響的廠戶物色合適土地作遷置之用，例如「工業(丁類)」地帶或「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶內的土地，以及釐清所涉及的土地行政程序。給予受影響廠戶的補償，會按既定機制處理。

17. 一名委員詢問有關落實新發展區計劃的時間表和分階段發展安排的資料，以及是否有其他措施可增加本港短中長期的房屋供應。錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區計劃將會分六個項目落實。第一個項目包括發展用以原區安置受新發展區計劃影響的合資格清拆戶的兩塊土地，以及讓受影響的農業活動可以復耕的一些工程。第一個項目的前期工程包括地盤平整和基礎設施工程的詳細設計，定於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，讓首批居民可在二零二三年遷入。其他工程將於前期工程展開後進行；以及
- (b) 政府採納長遠房屋策略督導委員會的建議，以未來 10 年提供 470 000 個住屋單位作為目標。為達到這個目標，政府採取的短期措施是透過不同方法，積極物色合適的房屋用地，例如檢討現時劃為「綠化地帶」的土地，以期盡快把合適的用地改劃作發展之用。至於中長期措施，政府現正探討幾項大型發展建議，包括粉嶺北和古洞北新發展區。研究中的其他建議，包括洪水橋、元朗南和有 大片棕地佔用的其他地方。待這些研究有結果後，便會提交城規會考慮。

18. 對於部分申述人指預留作休憩用地用途的土地過多，主席詢問能否減少休憩用地數量，以預留更多土地作房屋發展。

一名委員亦有同樣的疑問，並說新發展區四周已有大量天然綠化地帶可供未來居民享用。錢敏儀女士回覆指，建議在新發展區提供的休憩用地數量，是根據《香港規劃標準與準則》的規定，在考慮規劃人口後擬定的。除提供地區休憩用地和鄰舍休憩用地以滿足當地社區的需要外，新發展區的一個規劃意向是利用獨特的天然景物，例如梧桐河、雙魚河和區內的風水林，提供區域休憩用地，讓其他香港居民亦可享用。

19. 對於區立行先生指新發展區發展建議不能為未來人口提供足夠工作職位這一意見，一名委員詢問區先生，他對新發展區人口可在同區找到工作的適當比例有何意見。這名委員亦詢問江漢齡先生有關古洞北現有的工業活動種類，以及相關土地是否由有關廠戶擁有。

20. 區立行先生回應說，難以讓所有居民均在其居住的地區內工作。不過，若如錢敏儀女士所說，新發展區的有關比例只是與其他地區相若，則並不理想。他表示，居民耗費大量時間往返工作地點以致引發社會問題的情況，在其他新市鎮一直十分嚴重，兩個新發展區實不應重蹈覆轍。他又說，新發展區內現有的工業活動應予保留，因可為當區居民提供更多適合他們的就業機會。

[雷賢達先生此時返回席上。]

21. 對於錢敏儀女士表示需要更多時間研究釋出粉嶺高爾夫球場內的土地作發展用途的可行性，區立行先生回應說，政府倉卒制訂兩個新發展區的發展計劃，當中仍有很多問題未全部解決，而且受影響的人為數眾多，他質疑為何不早些進行該項涵蓋粉嶺高爾夫球場的研究。另外，要現有居民遷離居住的地方來提供休憩用地讓其他人享用，對他們亦不公平。

22. 錢敏儀女士回應區先生的意見，要點如下：

- (a) 發展粉嶺北和古洞北的構思於多年前首次提出，並納入政府於二零零三年完成的「新界東北規劃及發展研究」中。其後展開的《香港 2030：規劃遠景與策略》研究，建議推行新發展區發展計劃，以應付長遠的房屋需求。於二零零八年展開的相關規劃

及工程研究(下稱「新發展區研究」)，促成現時的新發展區計劃。該研究曾分三個階段進行公眾參與活動，分別收集公眾對新發展區的願景和期望、初步發展大綱圖及建議發展大綱圖的意見。期間舉辦了多種公眾參與活動，包括簡介會、論壇和工作坊，讓公眾尤其是當區居民、社區組織和環保團體參與；

- (b) 在劃作綠化或自然保育用途的地區，政府不會提出進行收地及清拆工作；以及
- (c) 把粉嶺高爾夫球場用作發展房屋的建議於二零一二年首次提出，該用地其後納入「新界北部研究」範圍。

23. 江漢齡先生回應一名委員較早前的提問說，馬草壟有一些鋸木工場，這些工場於八十年代從上水搬到現址。隨着近年從馬來西亞和其他國家進口的木材數量減少，這些工場大多已改作倉庫，貯存木材以便日後運送。區內還有其他工場，包括生產醬油和藥物的工場。工場所佔用的土地大多由廠戶擁有。

24. 一名委員詢問，是否有建議在新發展區進行類似古洞南天巒的低矮、低密度住宅發展；如有，理據為何。錢敏儀女士說，擬於新發展區興建的房屋大部分屬高密度發展，最高地積比率約為 5 倍或 6 倍，主要位於擬議的古洞北鐵路站和粉嶺北兩個地區樞紐附近一帶。另建議將市中心外圍的地點及沿河畔一帶的部分用地，用作中等密度住宅發展，最高地積比率限為 3.5 倍，以達至較理想的建築物高度輪廓，有助保留新發展區以至現有粉嶺／上水新市鎮的觀景廊和通風廊。新發展區內只有幾塊用地可進行新的低矮或低密度住宅發展，包括坐落於「鄉村式發展」地帶的用地；燕崗村南面一塊劃為「綜合發展區」地帶的用地，該用地先前獲城規會批給規劃許可；以及上水華山一塊劃為「住宅(丙類)」地帶的用地，該用地鄰近「自然保育區」地帶和「鄉村式發展」地帶，現為空置的學校用地。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

25. 主席詢問，能否把所有中等及低密度房屋用地的最高地積比率提高至最高的 5 倍或 6 倍。錢敏儀女士表示，能否提升上述用地的地積比率，主要視乎新發展區擬關設的基礎設施是否足夠，並需作進一步的技術評估。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 制訂新發展區發展建議時，是否已透過公眾參與活動充分諮詢市民大眾的意見，當局又有否充分考慮並接納市民的意見；
- (b) 鑑於新發展區內有一些山嶺，而且非常接近高樓大廈林立的深圳，是否有必要在新發展區作中等或低密度發展；
- (c) 能否就新發展區提供的基礎設施和社區設施作出檢討，以配合密度較高的發展；以及
- (d) 考慮到有關發展地區的特殊情況，建議的公共與私人房屋比例 60 比 40 可否予以調整。

27. 規劃署署長凌嘉勤先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府制訂新發展區計劃時，已透過「新發展區研究」進行公眾參與活動，讓所有持份者和公眾人士參與，以廣泛諮詢市民的意見。所收到的部分公眾意見基本上反對新發展區的發展。即使政府已清楚解釋有需要進行發展並對計劃作出修訂，以處理反對人士的關注事項，但似乎都無法化解這些反對意見。這些提意見人當中，有很多人的觀點維持不變，並就分區計劃大綱圖向城規會作出申述。另外，有很多意見就特定問題表達關注，並提出建議以優化該項計劃。政府在研究過程中，已處理大部分上述意見，有關建議亦已納入現時的建議之中；

- (b) 在新發展區內，只有極少量用地建議作低密度發展；大部分為高或中等密度發展，地積比率最少達 3.5 倍，遠高於很多低密度發展(如天巒)的准許地積比率 0.4 倍。中等密度發展主要位於遠離市中心和鄰近河畔的地點。這些發展項目有助保存新發展區的鄉郊景貌，並有助紓緩對現有粉嶺／上水新市鎮的視覺侵擾；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (c) 提供足夠的基建和社區設施，以應付人口需要，至為重要。為此，當局在計算提供這些設施予新發展區時，均以《香港規劃標準與準則》的相關規定為依據。以往一些新市鎮在提供基礎設施和社區設施方面，有時會由於資源不足或其他因素而落後於人口遷入的時間。雖然政府會持續監察新發展區的人口遷入情況，並調配所需資源以盡早落實這些設施，但最重要的是在規劃階段預留足夠土地作這些用途；以及
- (d) 建議的公共與私人房屋比例定為 60 比 40，與長遠房屋策略督導委員會所提出的建議一致；有關建議是為了在應付社會長遠對不同類型房屋的需要方面取得平衡。儘管該比例為新發展區所採納，長遠而言亦將可達致，但發展計劃的早期項目將會集中進行公共房屋發展，包括用作安置受發展計劃影響的合資格清拆戶的兩塊用地。部分社區設施(例如街市)亦可能會在早期項目中闢設，作為公共屋邨的一部分。

28. 錢敏儀女士借助一幅圖表作出補充，要點如下：

- (a) 當局已對新發展區的初步建議作出多項主要修訂，以回應公眾在「新發展區研究」的公眾參與活動所提出善用新發展區發展潛力的訴求。該等修訂包括把市中心住宅用地的最高地積比率由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍；把大部分低密度發展用地的最高地積

比率提高至 3.6 倍；以及把資助房屋的比例，提高至佔整體房屋組合的六成；以及

- (b) 公共與私人房屋比例定為 60 比 40，有助締造平衡共融的社區。相比天水圍北的新市鎮發展有約八成住宅單位為資助房屋，新發展區在社區設施和交通基礎設施的需求可達到較佳平衡。

29. 至於天水圍新市鎮的情況，凌嘉勤先生表示，政府早前委聘香港大學一組學者就有關情況進行檢討並作出建議，以便日後規劃新市鎮時用作參考。學者小組提出的其中一項建議，是未來的新市鎮應設定合理的公共與私人住宅單位組合，以締造平衡共融的社區，並避免令社區和交通設施承受過多壓力。上述建議已納入現時的新發展區計劃。

30. 主席請錢敏儀女士闡述新發展區擬議的個別土地用途佔土地面積的比例，以及該等數字相比香港整體情況又如何。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 新發展區約五成土地主要劃作休憩用地、農業、綠化或自然保育用途，包括塱原的土地和新發展區的周邊地方。劃作「休憩用地」地帶的地方，佔總土地面積約 9%；以及
- (b) 其餘五成土地，主要用作興建房屋、基礎設施及其他發展項目，以應付新發展區未來人口的需要。上述發展用地中有約 30% (即 90 公頃) 土地，會作住宅發展之用，其中半數為公共房屋。另有 12% 的土地會用作興建主幹道、區域幹道和區內幹路。道路用途佔土地面積的比例與其他新市鎮相若。

[李律仁先生此時離席。]

31. 凌嘉勤先生補充說，住宅用途佔全港總土地面積約 7%。相比之下，新發展區劃作房屋發展的土地面積比例並非偏低。他再指出，除了滿足住屋需要，保育自然環境也是新發展區的規劃目標之一。新發展區內約一半土地面積會予以保護，

避免受發展所影響，有關比例與本港保育作郊野公園或水塘用途的土地面積相若。

32. 主席詢問區立行先生對新發展區的居屋與租住公屋的理想比例有何看法。區先生表示，由於市場樓價太高，普羅大眾根本無法負擔，因此應優先興建租住公屋，以應付市民的基本需要。

[許智文教授此時暫時離席。]

33. 一名委員問及粉嶺／上水新市鎮的公共與私人房屋比例，以及現有新市鎮和新發展區合計的整體比例。錢敏儀女士回應指，現有粉嶺／上水新市鎮的公共與私人房屋比例約為 60 比 40，若與新發展區一併計算，比例亦相同。

34. 一名委員表示，雖然新發展區採用均衡的公共與私人房屋組合，有助避免出現一些新市鎮所面對的社會問題，但未必能滿足市民對盡快增加可負擔的房屋供應的訴求。該名委員詢問，制訂新發展區計劃時，如何訂定均衡發展與提供更多房屋單位之間的優次。主席回應時表示，政府在制訂新發展區發展建議時，已考慮所有相關因素，包括市民對增加可負擔的房屋供應的訴求，該等因素亦已納入分區計劃大綱草圖，供城規會考慮。城規會的職責，是審慎考慮所有因素，包括所有申述人和提意見人的觀點，以及決定是否通過把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議批核。

35. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表、申述人及申述人的代表出席會議。他們此時離席。

36. 會議於正午十二時休會。