

1. 會議於二零一四年十月十三日上午九時恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生	主席
-------	----

黃遠輝先生	副主席
-------	-----

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

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)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

第 4 組的聆聽會(城市規劃委員會文件第 9748 號)

《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》

申述

R1 至 R4、R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727，以及 R20729 至 R20779

意見

C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 及 C5598

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》

申述

R1 至 R3、R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539 至 R540、R543 至 R612，以及 R614 至 R21229

意見

C1 至 C5563、C5986 至 C5996，以及 C5998 至 C6008

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 以下規劃署和土木工程拓展署的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 1
- 吳曙斌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水 2
- 羅文添先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界東 4

4. 以下申述人或申述人的代表此時獲邀到席上：

FLN-R15、KTN-R15－環保觸覺

FLN-R1636、KTN-R1187－鍾永康

FLN-R18553、KTN-R18102－Mo Kwan Tai, Michael

譚凱邦先生 — 申述人的代表

FLN-R81、KTN-R66－區希旻

FLN-R82、KTN-R67－區流根

FLN-R83、KTN-R68－羅瑞心

FLN-R84、KTN-R69－區浩旻

區希旻女士 — 申述人及申述人的代表

FLN-R91、KTN-R76－余健勤

余健勤先生 — 申述人

FLN-R539、KTN-R91－新民主同盟

范國威先生 — 申述人的代表

FLN-R546、KTN-R98－傅家灝

傅家灝先生 — 申述人

FLN-R556、KTN-R108－Jim Y.Wan

FLN-R566、KTN-R118－Edward C.Y.Yiu

FLN-R611、KTN-R164－卓佳佳

卓佳佳女士(東北城規組) — 申述人及申述人的代表

FLN-R567、KTN-R119－梁玉祥

FLN-R577、KTN-R129－梁玉祥(東北策略召集人)

FLN-R584、KTN-R136－皇府山業主委員會

FLN-R605、KTN-R158－楊美芬

FLN-R607、KTN-R160－廖潔荷

FLN-R619、KTN-R172－Alison

FLN-R639、KTN-R192－趙倩瑩

FLN-R643、KTN-R196－羅世恩、潘忠賢、梁玉祥、
陳旭明、劉其烽

FLN-R2548、KTN-R2096－Olivia Yuen

梁玉祥先生 — 申述人及申述人的代表

FLN-R573、KTN-R125－朱耀光

朱耀光先生 — 申述人

FLN-R594、KTN-R147－區國權

區國權先生 — 申述人

FLN-R612、KTN-R165－張家俊

張家俊先生 — 申述人

FLN-R636、KTN-R189－陳楚思

FLN-R740、KTN-R292－Jamie Wan

陳楚思女士 — 申述人及申述人的代表

FLN-R660、KTN-R213－關美玲

關美玲女士 — 申述人

FLN-R680、KTN-R233－Yuen Ka Lee

Tam Kit 先生(東北城規組) — 申述人的代表

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，而且約有 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，因此，有需要限制口頭陳述的時間；

- (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／意見人不得長篇大論，重複其他人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。

[黃令衡先生、黎慧雯女士及葉德江先生此時返回席上。]

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

7. 主席表示，會首先請規劃署的代表作簡介，並講述歸入第 4 組考慮的問題，接着會按各申述人的編號，邀請申述人／授權代表作口頭陳述。所有與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約是下午一時至二時，上午的會議或會有一次小休，下午則有一至兩次，視乎需要而定。他接着請規劃署的代表向委員簡介關於粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱草圖的第 4 組申述和意見。

8. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，簡介詳載於文件及文件替代頁的內容，要點如下：

背景

- (a) 古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖是根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)而擬定，為兩個新發展區訂立規劃及發展綱領，以應付香港長遠的房屋、經濟及環境需要；
- (b) 「新發展區研究」於二零零八年展開，曾分三個階段進行公眾參與活動，諮詢公眾和相關各方。當局考慮過所收到的公眾意見後，調整了兩個新發展區的規劃，例如提高兩個新發展區的地積比率，以增加房屋供應，以及把公共／私人房屋的比例調整至 60 比 40。另外，就業機會亦會有所增加；
- (c) 當局進行了各方面的技術評估，包括運輸與交通、排水與排污、生態、環境、工程、可持續性及空氣流通方面的評估，以確定兩個新發展區的土地用途建議是否切實可行。當局亦根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)，進行了環境影響評估(下稱「環評」)，以確定古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃在環境方面可以接受。二零一三年九月九日，環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准該環評報告；
- (d) 古洞北新發展區設有古洞站，為善用此交通之便，會在該鐵路站的 500 米服務範圍內發展高密度住宅及商業項目。區內亦計劃闢設各類社區及康樂設施，並發展經濟，務求提供不同種類的就業機會。區內生態易受影響的地方，例如塱原濕地，亦會加以保護。此外，亦會預留相當多土地作農業用途；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (e) 粉嶺北新發展區位於粉嶺及上水新市鎮的周邊，因為有梧桐河的天然景致，會發展為河畔市鎮，區內

兩個公共交通交匯處 500 米服務範圍內會發展兩個地區樞紐，集高密度住宅、商業及政府、機構或社區設施於一體，另會沿梧桐河闢設河畔長廊；

申述及意見

- (f) 在粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的公眾查閱期內，關於這兩份分區計劃大綱圖，共收到 41 785 份有效的申述書和 11 603 份有效的意見書。這些申述書和意見書分為四組考慮，其中第 4 組有 41 512 份申述書和 11 180 份意見書，內容全部關於一般事項和建議。在這 41 512 份申述書中，有 7 份表示支持這兩份分區計劃大綱圖，餘下的不是反對新發展區的發展計劃，就是對分區計劃大綱圖的不同建議提出意見。申述書許多都是內容相似的電郵／信件；

表示支持的意見及規劃署的回應

- (g) 由個別人士提交關於古洞北分區計劃大綱圖的 R1 至 R4 及 C5598 以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R1 至 R3 支持這兩份分區計劃大綱圖。這些申述人及提意見人表示支持的意見載於文件第 3.2.1 及 4.2.1 段，撮述如下：

新界東北新發展區計劃必須進行

- (i) 新界東北新發展區計劃可帶來長遠好處，同時可保育生態及為香港居民提供房屋，必須進行；

可提供住宅及就業機會

- (ii) 發展新界東北新發展區，可提供更多土地，令未來鄉郊地區的環境更好，並為香港市民創造更多就業機會，以及提供更多公共房屋單位，改善有需要人士的居住環境。石湖新村是受新界東北新發展區發展計劃影響的鄉

村之一，該村曾經興盛一時，如今已被發展商破壞，因此支持進行可以提供更好居住環境的新界東北新發展區計劃；

立即落實新界東北新發展區計劃

- (iii) 新界東北新發展區計劃可提供房屋及就業機會，應立即進行；

把現有本土工業遷往指定工業區

- (iv) 為了保護及發展本土工業和農業，應把這些現有的工業遷往指定工業區；

重置鄉村

- (v) 應預留一些土地，讓受影響的村民重建他們具有特色的家園；

規劃署的回應

- (h) 對申述人及提意見人表示支持的意見的回應載於文件第 5.4.1 及 5.5.1 段，撮述如下：

- (i) 備悉新界東北新發展區計劃必須進行；
- (ii) 新界東北新發展區可提供約 60 000 個新單位(包括 36 600 個資助房屋單位及 23 300 個私人房屋單位，其比例為 60 比 40 左右)，容納約 173 000 人口。劃作商業、辦公室、零售與服務以及研發用途的土地可提供合共約 837 000 平方米的總樓面面積，並創造約 37 700 個新就業機會，亦會提供約 58 公頃的休憩用地，並有 225 公頃的農地、綠化帶、保育區和自然生態公園，以及政府、機構或社區和社區設施；

- (iii) 當局已制定了新發展區計劃的落實時間表，前期工程計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，這樣，首批居民便可在二零二三年遷入。兩個新發展區的發展預計在二零三一年整體完成；
- (iv) 兩個新發展區約有 51 公頃的土地現時作露天貯物及鄉郊工業用途。雖然這些露天貯物及鄉郊工業用途與未來的新發展區發展並不配合，但當局明白這些用途對香港的經濟發展有重要的作用，故已在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」、「露天貯物」和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；
- (v) 為協助保留現有社區的社會結構，當局已預留了兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊住宅用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊商業／住宅混合用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；

表示反對的意見與規劃署的回應

- (i) 關於古洞北分區計劃大綱圖的 R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727、R20729 至 R20779、C1 至 C5549、C5551 至 C5594 及 C5596，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539 至 R540、R543 至 R612、R614 至 R21229、C1 至 C5563、C5986 至 C5996 及 C5998 至 C6008 反對兩個新發展區的發展計劃或對兩份分區計劃大綱草圖提出意見。這些申述人及提意見人所提出的主要理據分別載於文件第 3.2.2

及 4.2.2 段，規劃署的回應載於文件第 5.4.2 及 5.5.2 段，要點撮述如下：

A. 發展新發展區的需要／草圖的規劃意向／善用土地／發展密度／城市設計

- (i) 開拓新發展區主要是為促進深港融合。現時市區仍有大量設有充足設施的土地可供發展。應考慮進行市區更新或利用空置／未有善用的土地，才開發新界東北；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (ii) 新發展區內公共／私人房屋的比例僅為 40 比 60，令人懷疑新發展區發展計劃是為高收入階層、發展商、投資者及內地人而設，不會有助解決市民的房屋問題。新發展區內「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶的所有土地只應用作發展公共房屋；
- (iii) 當地社區的和諧及社區網絡都會被新界東北新發展區的發展破壞。不應搬遷或清拆當地的鄉村，並應讓石仔嶺花園內的安老院保持原狀；
- (iv) 應提高新發展區的發展密度，才能充分發揮該區的發展潛力；
- (v) 應在分區計劃大綱圖訂明「政府、機構或社區」用地的最高地積比率，並在「政府、機構或社區」地帶內預留土地興建安老院、診所、國際學校、社區學院及廢物回收設施。另外，商貿及科技園的高密度發展與毗鄰的塱原並不協調；
- (vi) 新發展區的發展項目毫無地區特色和設計，建築物的外形亦流於單調刻板。這些新發展

項目將會對空氣質素產生負面影響。為保護山脊線，應限制建築物的高度和密度；

- (vii) 綠化／休憩用地／康樂及配套設施不足以應付新增人口所需；
- (viii) 為發展新發展區將會砍伐大量樹木。新發展區的城市設計欠佳，加上樹木會被砍伐，有可能出現水浸；

規劃署的回應

- (ix) 為解決房屋問題，政府已多管齊下，物色具發展潛力的房屋用地，以應付中短期及長遠所需。新界東北新發展區是主要的土地供應來源，可容納各種土地用途，以應付香港中期和長遠的房屋、經濟和社會需要；
- (x) 為了令新發展區有均衡的人口結構，當局撥出一批多類型的房屋用地，分配作資助房屋和各類私人房屋的發展，務求為社會不同階層提供多種房屋選擇。兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例定為 60 比 40。此比例與《長遠房屋策略》一致；
- (xi) 發展新發展區時，興建道路基礎設施、公共房屋、公共設施，以及發展住宅和商業項目，會進行清拆及收地，這樣難免會影響區內居民。當局已在古洞北規劃區第 24 區和粉嶺北規劃區第 15 區預留了兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶。原址保留石仔嶺花園現有的處所，會影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展，不能善用土地資源。考慮到現居於石仔嶺花園的長者希望能保留他們的社羣及遷往附近，相關各局和部門一直研究可作何種安排，包括在石仔嶺花園附近的古洞北興建

一座特別設計綜合大樓，內設安老院，提供 1 100 個宿位；

- (xii) 當局有考慮在公眾參與活動階段所收到關於提高新發展區發展密度的公眾意見，已把兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，成為高密度發展用地。另外，又把大部分低密度用地的地積比率定為 3.5 倍，提供額外 12 700 個單位，令可提供的單位總數由 47 300 個增至 60 000 個。當局也進行了各方面的技術評估，以證明所建議的發展程度可行。不過，礙於情況所限，不能再進一步提高發展密度；
- (xiii) 由於政府、機構或社區用途在建築設計和布局等方面有不同的功能和規定，為使其設計更靈活，規限「政府、機構或社區」用地的最高地積比率這個做法並不恰當。不過，分區計劃大綱圖已訂明高度限制，確保有關的發展項目與區內建築物的高度輪廓配合；
- (xiv) 根據環評報告，擬議的商貿及科技園在環境方面屬可以接受，如實施建議的全部紓減影響措施，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成很大的負面影響。當局已提出並在《環境監察及審核手冊》訂明各項紓減影響措施，要求項目倡議者遵從，包括制訂建築物設計指引、在施工階段設置隔音／視覺屏障，以及在塋原自然生態公園闢設濕地補償區；
- (xv) 新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連地區和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質和環保的生活環境。古洞北新發展區內的建築物高度由市中心向外圍和河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以保留可看到山脊線的觀景廊。

粉嶺北新發展區內的建築物高度由東西邊緣向中心及由南面向北面的梧桐河遞降，以顧及北面的天然山脊線。當局設計新發展區的布局時已考慮空氣流通因素。在布局方面，利用闢設非建築用地、休憩用地和梯級式平台以及塑造建築物的高度輪廓等方法，建構出若干風道。為改善行人往來的路面的透風情況，新發展區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台；

(xvi) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定預留足夠的休憩用地。在古洞北，雙魚河和石上河會設有河畔長廊，亦會設有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。市廣場和鳳崗山公園會設於方便的地點，讓日後的居民享用。粉嶺北會設有中央公園及河畔長廊，並建議設置以綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道組成的綠化走廊，使粉嶺北新發展區看起來連貫一致，行人通道安全無阻；

(xvii) 根據非常粗略的估計，約有 17 000 棵樹會受到新界東北新發展區計劃所影響，其中三成受影響的樹木會予保留／移植。新發展區的項目施工期間，將予保留的樹木會受到保護；無法避免會受工程影響的樹木則會被移植；如有樹木要砍掉，會種植新樹作補償。至於水浸的問題，當局進行了排水影響評估，並會在詳細設計和落實階段實施紓減影響措施；

B. 保存本地農業和本土工業

(i) 對農戶的協助及對農業的支援不足。建議用作復耕／農業遷置的土地並不適宜作農業用途。此外，只有一小片在古洞南的政府土地可供上述用途，因此於該區實行復耕並不可行。現有農地應予保存和保護，因為耕地對

本地農業發展有重要作用。應把馬寶寶社區農場視為農業規劃的模範，並將之改劃作農業用途。應把粉嶺北新發展區的農地改劃為「農業優先區」地帶，以推廣農業活動和作教育用途。應保留華山的耕地及把梧桐河畔規劃作有機農耕活動。為吸引人們從事耕作，政府應考慮向土地擁有人收回農地，再租給農戶耕種；

- (ii) 沒有足夠土地作工業用途。應保存當地經營的業務及鄉郊工業，並保留現有的土地用途；

規劃署的回應

- (iii) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，使農戶可以繼續在區內務農。當局已預留合共 95 公頃的土地，包括 58 公頃劃作「農業」地帶及「農業(1)」地帶的土地，以及在塱原自然生態公園內的 37 公頃土地，供繼續進行現時的農業活動。在古洞南亦有 34 公頃的休耕農地具有潛力作農業遷置／復耕之用。受影響的農戶可在合適地點購買或租用農地繼續進行農業活動。政府部門特別是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會盡力協助受影響的農戶復耕，並為他們作出合理的安排和補償；
- (iv) 為善用此區鄰近羅湖及落馬洲口岸、落馬洲河套地區、粉嶺公路及鐵路站的地利，古洞北分區計劃大綱圖把約 17.5 公頃的土地劃作「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶，提供土地作商貿、辦公室及研發用途。當局已通過相關的法定規劃圖則，在一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和

「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對土地的需求，此等用途和活動對香港的經濟發展有重要的作用。區內會設有配合住宅發展的經濟及社會服務設施配套，如零售、服務行業及社區設施，提供不同種類的工作職位，推動本土經濟，預料可為兩個新發展區內現有和未來的居民帶來37 000個就業機會；

C. 徵地／重置、安置及補償

- (i) 現時的发展模式有官商勾結之嫌，新發展區發展項目的最大得益者可能是發展商。當局並無監管發展商如何取得居民的土地，居民別無選擇，只有被迫出售土地；
- (ii) 私人發展商把取得的土地發展為高尚住宅之前，把之空置多年，因而使新界東北新發展區如天巒和石湖新村那樣，變成「鬼城」；
- (iii) 受影響的大多是寮屋居民，而規劃新發展區時，政府刻意避開原居民村，以減省收地和補償的開支。補償不足以讓受影響的居民另購單位以作替代，但他們根本買不起日後兩個新發展區的住宅單位。當局應考慮提供公共房屋及居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位，作為原區遷置之用；
- (iv) 有要求讓居民選擇只收取較小額的賠償，作為申請資助房屋時獲豁免資產審查的交換條件；

規劃署的回應

- (v) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但難免會影響區內一些現有的企業和居民。當局會根據現行的土地行政政

策收回私人土地，以供發展新發展區之用。徵地／換地問題與這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理。為保留現有社區的社會結構，已預留兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；

- (vi) 兩個新發展區將可提供 60 000 個新單位，當中六成是資助房屋。為能及早推出土地應付住屋及經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行。部分已列入前期工程計劃內的房屋及配套設施的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，已計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，這樣，首批居民便可在二零二三年遷入；

D. 交通問題

- (i) 所規劃的交通網，其承受力不足以應付新界東北新發展區計劃所帶來的人口增長，尤其是沙頭角公路和吐露港公路已不勝負荷，新發展區會大大加重這些現時已擠塞的道路網的壓力；
- (ii) 粉嶺繞道迴旋處位於石湖新村的中心，該處有一些墳墓和廟宇。居民建議押後／撤回興建粉嶺繞道的計劃，或把該繞道的迴旋處移至一塊遠離現有村落的空置土地，並採用高架橋的形式，建於梧桐河附近渠務署進行維修工程所用的通道的上方；
- (iii) 粉嶺北新發展區的一段道路已納入前期工程中，此工程會對天平山村和石湖新村造成環

境滋擾，還會污染區內的農地。因此，有關的築路工程應分階段與附近的發展同步進行，以縮短整體工程所需時間，減少對附近居民的滋擾，以免造成嚴重的空氣污染和水浸問題；

- (iv) 東鐵的承載力令人關注，尤以沙田、大埔、上水和粉嶺站為然。當局應延長東鐵線及提高其載客量。北環線亦應延長，並在粉嶺北增設兩個車站；
- (v) 巴士及小巴服務不能應付人口增長帶來的需求，建議興建連接住宅區及鐵路站的巴士快速捷運系統，並應改善現有市鎮的交通設施；

規劃署的回應

- (vi) 新發展區的發展計劃包羅若干項道路改善／擴闊工程建議，例如粉嶺公路／吐露港公路的擴闊工程將於二零一九至二三年間完成，而寶石湖交匯處亦將興建一條右轉的繞道支路，以改善該交匯處的承載力。擬議的粉嶺繞道不但可提供粉嶺北新發展區對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮交通擠塞的情況。「新發展區研究」所作的交通影響評估已確定有需要興建粉嶺繞道，以應付開拓新發展區所帶來的額外交通量，並紓緩現有粉嶺／上水新市鎮道路交通擠塞的情況；
- (vii) 粉嶺繞道的設計及走線是「新發展區研究」的公眾參與活動進行期間公眾所關注的其中一個問題。該繞道現時建議的設計及走線已稍向南移，以減輕對石湖新村現有居民的影響，並在道路安全、運輸功能、現有用途、視覺與噪音影響以及與連接道路和其他基礎設施的銜接等各方面間取得平衡；

- (viii) 申述人就粉嶺繞道建議的另一個走線方案是不能接受的，因為該方案下的粉嶺繞道基腳及上層架構會對梧桐河的排水及環境造成很大影響，包括會干擾大水鳥的飛行路線，造成生態影響。此外，該方案對擬發展的房屋項目亦會造成很大的視覺、噪音及空氣影響。另外，建議的另一走線會阻塞現有的維修通道，影響梧桐河日常的維修保養工作。有關的支撐構築物亦會阻礙梧桐河的水流。擬議粉嶺繞道的設計和走線會在詳細設計和落實階段再作考慮；
- (ix) 擬議公路基礎設施落實興建的時間表是根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估提出的建議及經考慮若干因素而定，包括人口遷入的時間表及現有道路網的承載力。「新發展區研究」的環評報告已建議採取適當的紓減措施，如果實施切實可行的紓減影響措施，預料不會出現施工期間產生塵埃的負面影響；
- (x) 廣深港高速鐵路和紅磡直通車將會分別有助紓緩過境服務及東鐵線大圍至九龍段的負荷。為配合需要，政府委託顧問進行了《鐵路發展策略 2014》，研究新鐵路計劃的概念方案，包括擬連接現有西鐵線和落馬洲支線的北環線。預期北環線有助重新分配新界北部的鐵路乘客；
- (xi) 粉嶺北新發展區的東西部會設兩個公共交通交匯處。區內將有長途公共交通服務從粉嶺北新發展區往返市區，並有穿梭巴士接駁現有的東鐵粉嶺站和上水站。粉嶺北新發展區在設計上提供了彈性，日後可以興建可能發展的新鐵路基礎設施；

E. 可持續發展／生態問題

- (i) 該區的天然資源及生態／可持續發展系統會被破壞，應保持農業／鄉郊發展與城市發展之間的平衡，以保持多元化發展；
- (ii) 梧桐河發現有特殊的魚類品種，區內亦有二百多種雀鳥(包括 11 種瀕危或受威脅者)，應盡量保留馬屎埔現有的農地，以維持雀鳥品種；
- (iii) 粉嶺北新發展區內已規劃的警察訓練綜合設施及水務署設施，以及梧桐河以南、上水鄉以北的地方和古洞北的塋原應該規劃作保育用途。虎地坳村應規劃作農業及保育用途。另應把虎地坳的警察駕駛及交通訓練綜合設施遷至另一地點；

規劃署的回應

- (iv) 新發展區發展計劃採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把塋原、雙魚河以及河上鄉以西的風水林等現有天然資源融入新市鎮發展。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，共有 58 公頃土地會劃為「農業」地帶，128 公頃土地則會劃為「綠化地帶」。粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區紓減影響的河曲劃為「自然保育區」地帶。這些河曲在梧桐河築渠治理後形成，予以保留是為了保存河中高體鯪鯪這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處；
- (v) 生態影響評估證實，發展新發展區對雀鳥造成的影響嚴重程度應屬低或低至中等。不

過，實施紓減影響措施¹後，預料尚餘的生態影響應該不大。當局亦會在塋原提供用作補償的濕地生境，並加以管理，務求能完全消滅對雙魚河和梧桐河河道那些更易受影響的物種的滋擾。另建議採取紓減影響措施減少對水鳥的滋擾；

- (vi) 粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分。位於馬屎埔的粉嶺北規劃區第13、15、16和17區將會是粉嶺北新發展區的市中心，而粉嶺北規劃區第12區則會是設有康樂設施的中央公園。粉嶺北規劃區第7區已預留作闢設政府、機構或社區設施，配合新發展區日後的發展；
- (vii) 預留作警察訓練綜合設施的地方並無生態價值高的生境。至於粉嶺北規劃區第1區的水務署設施，有關的分區計劃大綱圖是要反映現有用途，並預留土地以興建附近上水濾水廠的一個抽水站。至於梧桐河南面及上水鄉北面的地方，漁護署確定了這些地方的生態或保育價值不高，不足以劃為「自然保育區」地帶；

F. 對環境的滋擾及有毒物質

- (i) 粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施會對居民和雀鳥造成滋擾，包括可能會造成災害、產生噪音及影響交通；
- (ii) 發展新界東北新發展區會造成大量污染物和日常垃圾，發展區內的有毒物質(砷)會引致環境性的健康和食物安全問題；

¹ 生態影響評估報告中表13.144所載的紓減影響措施包括重新分布塋原自然生態公園的濕地生境、加強規劃管制、把建築物從塋原後移、繁殖季節不得施工、沿河道闢設綠化走廊、闢設綠色地盤圍欄、施工前勘察河道、檢討所有橋樑的設計和建造方法、避免遷移或干擾樹籬，以及重新編排建橋工程，以免施工時間重疊。

規劃署的回應

- (iii) 粉嶺北規劃區第 3 區虎地坳的兩塊供警察駕駛及交通訓練綜合設施及槍械訓練科之用的擬議「政府、機構或社區」用地位於梧桐河以北，與主要住宅區有一段距離，而且在上水濾水廠的一公里諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施。把有關用地闢作低密度非住用用途，既與毗鄰的發展較為協調，亦可發揮緩衝作用，分隔上水濾水廠與鄰近的住宅發展項目。根據環評報告，擬闢設的警察訓練設施對這些地方的環境不會造成負面影響；
- (iv) 當局已就砷對健康構成的風險進行詳盡的評估，以釐定砷含量的可接受水平，並制訂合適和可行的方法以處理含砷量高的泥土。根據進行環評研究時所作的實地勘測，有可能受污染的範圍較為局部，使用市場上素有成效的補救方法便可以輕易補救。當局批准環評報告時亦已附加一項條件，規定項目倡議者必須進行詳細的勘查，並就砷的管理提交詳盡的計劃書。古洞北新發展區內沒有不能克服的污染問題；

G. 供公眾查閱和討論的資料不足

- (i) 制訂圖則的過程應更加透明。考慮各項申述的所有城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議應在網上廣播，讓公眾可以收看及於稍後觀看。另外，應出版一份通訊，向公眾發布有關最新情況的資訊；
- (ii) 由於可能會涉及利益衝突，故發展局官員不應帶領作出決定的程序。城規會委員應在作出決定前申報利益，如有利益衝突，不應參與決定。當局應就新界東北發展設立專責小組，收集公眾對新發展區發展的意見；

規劃署的回應

- (iii) 「新發展區研究」曾分三個階段進行公眾參與活動，以促進公眾討論，凝聚共識。當局在諮詢期間，曾進行調查、舉辦公眾論壇以及與不同的持份者舉行小組會議，以收集公眾的意見。此外，城規會亦已按《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，展示這兩份分區計劃大綱圖，為期兩個月，讓公眾查閱。另外，相關的資料(包括相關的城規會文件及會議記錄)，亦公開讓公眾查閱。至於考慮古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述的事宜，城規會已在其網站加設專用連結，發布有關考慮各項申述的最新資訊；
- (iv) 城規會會根據條例的規定考慮各項申述和意見。根據法律意見，城規會主席的官方委員身分並不構成利益衝突。城規會委員會根據城規會的《辦事程序與方法》申報利益。

H. 關於社會／政治方面的申述

- (i) 應檢討房屋、土地、人口和農業政策以及《建築物條例》；

規劃署的回應

- (ii) 所關注的各項政策及個別條例不屬這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖的範疇；

申述人的建議及規劃署的回應

- (j) 申述人的建議及規劃署的回應載於文件第 3.2.2 及 5.4.3 段，撮述如下：

P 1. 塋原及鄰近的地區應改劃為「自然保育區」地帶

- (i) 把塋原北面的農地改劃為「自然保育區」地帶或指定為塋原自然生態公園；
- (ii) 把預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及水務署設施的土地、梧桐河以南和上水鄉以北的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，加以保育；

[此時，黃仕進教授暫時離席，邱榮光博士返回席上。]

規劃署的回應

- (iii) 現時把塋原自然生態公園北面的農地劃為「農業(1)」地帶，反映了現有的農業用途、特色及生態價值。設立此地帶的目的，是要保護河上鄉鷺鳥林至塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。為保持該處的生態重要性，已對該處施加更嚴格的規劃管制，限制該處的發展活動，例如規定填塘／填土等工程必須取得城規會的規劃許可才能進行。因此，劃設「農業(1)」地帶已足以保護該處現有的生態價值；
- (iv) 預留作開設警察駕駛及交通訓練綜合設施及水務署設施的土地、梧桐河以南和上水鄉以北的地方，以及塋原自然生態公園，並無生態價值高的生境。其中梧桐河以南及上水鄉以北的地方，已在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；

P 2. 粉嶺北中央公園

- (i) 擬於粉嶺北興建的中央公園非常接近現有的北區公園，根本不必要有另一個公園，應把該處改劃作發展有機耕種；

規劃署的回應

- (ii) 該中央公園位處粉嶺北新發展區中央，鄰近粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施，粉嶺北新發展區日後的居民前往該公園十分容易，將會成為粉嶺北的文娛康樂中心。中央公園連同北至南的休憩用地走廊會構成主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。北區公園是為粉嶺／上水新市鎮現有／規劃人口而設的地區休憩用地，粉嶺北新發展區居民要從住宅區前往該公園，不能徒步而達；

P 3. 馬草壟河附近的交通網絡

- (i) 為加強保護馬草壟河，新發展區計劃應取消該河附近的擬議道路網工程；

規劃署的回應

- (ii) 興建擬議的郊區道路 R1 是必須的，因為這條公路通往落馬洲河套地區及古洞北新發展區西北端的擬議運動場／體育館、研發用途及污水泵房。古洞北規劃區第 2 及第 8 區內馬草壟河沿岸的土地建議劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生生物的生境。劃設擬議的「綠化地帶」，同時落實擬議的紓解影響措施，在環境方面而言，是可接受的；

P 4. 把天平山村的餘下地方納入新界東北新發展區的發展範圍

- (i) 新發展區各項目施工期間會對環境造成嚴重滋擾，因此應把天平山村的餘下地方納入新界東北新發展區的發展範圍；

規劃署的回應

- (ii) 環評報告的結論是，只要落實擬議紓減影響的措施，新發展區發展計劃不會造成無法克服的環境問題。當局會採取適當的紓減影響措施，確保施工階段不會對環境造成任何負面影響；

公眾諮詢

- (k) 規劃署曾於二零一三年十二月及二零一四年一月分別徵詢了北區區議會及與這兩份分區計劃大綱圖相關的鄉事委員會的意見；

向政府部門進行的諮詢

- (l) 已諮詢政府相關各局／部門，他們的意見已適當地收錄在有關文件中；

規劃署的意見

- (m) 備悉關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R1 至 R4 和關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R1 至 R3 以及關於古洞北分區計劃大綱圖的意見編號 C5598 表示支持的意見；以及
- (n) 不支持關於古洞北分區計劃大綱圖的申述編號 R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727、R20729 至 R20779 和關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述編號 R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539 至 R540、R543 至 R612、R614 至 R21229，以及關於古洞北分區計劃大綱圖的意見編號 C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 和關於粉嶺北分區計劃大綱圖的意見編號 C1 至 C5563、C5986 至

C5996、C5998 至 C6008，並認為不應接納這些申述和意見而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

9. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R81、KTN-R66－區晞旻

FLN-R82、KTN-R67－區流根

FLN-R83、KTN-R68－羅瑞心

FLN-R84、KTN-R69－區浩旻

10. 區晞旻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她一家自祖父母一代開始一直定居於馬屎埔，並在村內務農。她質疑在古洞南進行復耕是否可行，因為該區的土地都已被那些預期該區日後會作發展的發展商所收購，區內再沒有土地可用作耕種，古洞南現有的農戶都被迫放棄他們的農場。關於此事，獨立媒體(香港)曾於二零一三年七月十三日報道。受影響的農戶根本無法在該區復耕；
- (b) 她質疑能否經漁護署找到合適的休耕農地耕種。過往曾有數以百計的農戶要求漁護署協助物色合適的休耕農地，但都被告知沒有合適的休耕農地可用。漁護署雖提出有關計劃，但受影響的農戶根本無法受惠。他們的農地一旦被收回，要再找土地復耕，是不可能的事。規劃署指古洞南有 34 公頃的土地可以進行復耕，她對此說法存疑；
- (c) 農地對農戶來說是最重要的，馬屎埔的村民經過幾代人不斷開墾，才令土地可以耕種，並建立了聯絡及銷售網，售賣他們的農產品。要在別處重建農場，需要很長時間，令他們失去生計；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (d) 不應因本地農產品只佔本港食物供應量的 1.8% 而輕易放棄香港的農地。食物自給率由六十年代的 40% 降至現時水平，當中存在危機，因為香港要以

高昂價格進口食物。如食物並非在本地生產，亦會出現食物安全／質量以至供應可靠性方面的問題；

- (e) 耕種亦有助減廢和建立社交聯繫。馬屎埔的農戶近年以環保方式進行可持續發展的農耕作業，把從本地食肆收集回來的廚餘循環再造成為可用於耕種的肥料，這樣可保護環境。馬屎埔亦有為學生和訪客安排導賞團，以加深他們對本港農業的認識及加強保護自然環境的觀念。農業和發展可以並存；
- (f) 在田間設置灌溉渠是本港獨有的傳統耕種方法。當局應顧及農戶的貢獻，保留馬屎埔的農地，使農戶可為下一代繼續務農。他們一旦因進行新界東北新發展區發展計劃而被迫離開，他們的付出便會被遺忘；

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

- (g) 有關的農地已可以為區內居民提供一個消閒場所，故無須在新發展區闢設中央公園。該等農地是農戶的家園，亦是社區的一部分，不應剝奪農戶選擇其生活方式的權利。農業除生產食物外，還可為零售業、食物加工業及物流業製造就業機會，其功能不應以經濟價值衡量。農地進一步流失對香港整體而言是損失。農地一旦失去，便無法還原；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

- (h) 發展商得悉政府將會發展新界東北新發展區後，於九十年代開始收購土地，農戶及村民隨之遷出，遺下的房屋有些被拆毀，造成假象，令人認為那些空置的土地應用來發展更具效益的用途。她看不到新發展區發展計劃有什麼好處。在推行新界東北新發展區發展計劃前，應深思熟慮；以及
- (i) 在發展的過程中，稀有物種的生境可得到保護，但村民的家園卻被毀。發展應以人為本。她邀請委員到馬屎埔一行，多了解當地村民的生活方式。

11. 區女士給委員送上一些產自她家裏農地的蔬菜，希望他們能了解農民的貢獻。她重申復耕過程複雜，不應迫令農戶離開其農場，因為土地須經過多年開墾，才會肥沃多產。

[實際發言時間：35 分鐘]

[陳福祥先生此時暫時離席。]

FLN-R91、KTN-R76—余健勤

12. 余健勤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港的發展但求快速，只以所帶來的經濟價值來衡量。密集式發展項目愈來愈多，令交通更為擠塞，人口日趨稠密。他質疑這是否人們所求；
- (b) 市區仍有土地可供發展，要解決住屋問題，可利用賣地計劃的用地，興建租住房屋或一般家庭較能負擔的居屋，而非把之售予私人發展商，興建只有少數人能負擔的豪宅。鐵路車廠的上蓋及市區重建項目的用地亦可發展公共／資助房屋。除非別無他法可增加房屋土地的供應，否則不應考慮開拓新界東北新發展區；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (c) 根據統計資料，香港的住宅單位較住戶數目為多，但依然有住屋問題。他促請政府從根源着手解決住屋問題，不應開拓新界東北的鄉郊地方，因為這樣會令當地很多傾盡畢生心血經營農場的居民生計受損。以原區安置作補償，並不能讓受影響居民重拾原來的生活方式；
- (d) 當局進行規劃時，不應只着眼於基礎設施及房屋發展，當區的特色及居民的生計也須考慮；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (e) 新界東北這片鄉郊地方綠意盎然，長有不同種類的天然草本植物，當地居民可免費享用，建造人工化的公共休憩空間是多此一舉，而且鄉郊生活模式應予珍惜。為了發展城鎮，不惜破壞現存鄉郊／天然環境，令當地居民的生計受損，這樣勞民傷財，實在不值得；以及
- (f) 當大嶼山及新界東北等鄉郊地方的發展計劃完成後，香港各處便全面城市化，發展模式毫無變化，變得不宜居住。新界東北一旦發展，人口、高樓大廈和交通量隨之增加，難免會影響空氣質素。城規會應到各村一行，更深入了解其歷史及村民的生活方式，然後才作出決定。他質疑為何要由城規會來決定他們如何運用自己的土地。

[實際發言時間： 10 分鐘]

[劉智鵬博士及黎慧雯女士此時暫時離席。]

FLN-R539、KTN-R91—新民主同盟

13. 范國威先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港眾多發展項目均備受爭議，很多市民透過各種示威抗議活動表達不滿。當局雖然按法定程序處理發展項目，但沒有充分考慮是否合情合理和能否滿足人們的需要；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

- (b) 政府只在技術層面回應申述，並沒有考慮村民的家園、生計及社交聯繫均會毀於新界東北新發展區發展計劃。新發展區發展計劃偏重物業發展，這是不變的事實；
- (c) 新界東北新發展區發展計劃漠視當地村民的生活方式。當局並沒有探討是否可以改為發展其他地區，

例如粉嶺高爾夫球場及並未善用的軍事用地。開拓新發展區對交通造成的影響不能消弭；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

(d) 他接着播放一段短片，說明下列要點：

(i) 拓展新界東北新發展區，受惠的將會是內地投資者，而新發展區最終亦會與深圳融合；

(ii) 粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，但只有二千多名該會的會員可享。若將之用作中密度房屋發展，將可容納約 100 000 至 120 000 人。若用以取代新界東北新發展區發展計劃，當局只須給予一年通知期，便可終止該球場的租約，無須收回村民的私人土地，亦可保留香港的有機農場；

(iii) 根據統計資料，香港仍有約 10 000 公頃土地可供發展，當中包括劃作住宅用途的政府土地、大型發展商所持有的土地、以短期租約批出的土地、軍事用地、鐵路車廠用地，以及劃作鄉村式發展、商業／工業或政府、機構或社區用途而可改作住宅等發展的土地；以及

(iv) 粉嶺的馬寶寶有機農場是當地數代農民賴以為生的地方，不應摧毀他們的投資；

(e) 他的辦事處曾透過香港大學進行一項電話調查，訪問了 1 000 名 18 歲以上的香港居民，當中 65% 的回應者表示支持發展粉嶺高爾夫球場，以取代新界東北新發展區發展計劃；

(f) 開拓新界東北新發展區會摧毀區內的有機農場，令本土的農產品在市場上的佔有率進一步下降；

- (g) 「港人港地」政策並沒有於新界東北新發展區體現，公共／私人房屋的比例定為 60 比 40，不能解決住屋問題；
- (h) 改善鐵路線訊號系統的工程將於二零二零年或之前完成。這項改善工程只可紓解目前繁忙時段的需求，就算落實興建北環線，鐵路系統仍不能應付開拓新界東北新發展區所帶來的 170 000 新增人口；
- (i) 當局並沒有就新界東北新發展區進行深入全面的公眾諮詢。就算到了進行第三階段的公眾參與活動，仍有一些非原居村民不曾收到任何有關擬議的新界東北新發展區發展計劃的資料；以及
- (j) 城規會應仔細考慮摧毀本地有機農場的影響、村民的生計，以及大多數香港市民對新界東北新發展區發展計劃的替代方案的意見。

[實際發言時間： 11 分鐘]

FLN-R546、KTN-R98－傅家灝

14. 傅家灝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應考慮有大量申述書表示反對新界東北新發展區發展計劃背後的原因；
- (b) 雖然有些立法會議員提出反對，但立法會財務委員會於二零一四年六月二十九日通過了新界東北發展計劃前期工程的撥款申請。由於香港居民的意見未獲當局充分考慮，公眾對新界東北新發展區發展計劃有強烈的反應；
- (c) 規劃署建議不接納申述的內容。雖然城規會將會考慮相關的規劃理據，但不應支持新界東北新發展區發展計劃的分區計劃大綱圖，因為有關撥款是以專橫的手法獲得通過，根本違背居民意願；

- (d) 新界東北新發展區發展計劃有問題，市民大眾普遍不接受，這點從有不少本身並非當地村民的人都反對這項計劃可見一斑。公眾參與活動是假的，市民根本不知道這項計劃的詳情；
- (e) 長者希望可以在寧靜的環境中過活，發展新界東北新發展區，會打擾他們安逸的生活。發展不是重於一切，還有其他因素要考慮。城規會應仔細考慮申述的內容，認真地作出理性的決定；

[實際發言時間：9 分鐘]

15. 會議小休 10 分鐘。

[張孝威先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

FLN-R573、KTN-R125－朱耀光

16. 朱耀光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 從文化和教育的角度而言，保留新界東北的農地是很重要的；
- (b) 除了向學生傳授知識外，使學生與本土文化聯繫起來也很重要。他的學生都熱愛馬屎埔和古洞北等地方，因為他們可以從這些地方想像到其祖父母或曾祖父母一輩的生活方式；
- (c) 以台北寶藏巖藝術村為例，曾有建議清走該處的農地，發展旅遊業。該處最後得以保留，成為藝術村，不單能推廣文化旅遊，也使當地的特色得以保存下來。他認為應保留新界東北現有的農地，以保存當地的特色；
- (d) 除了要保存具歷史價值的建築物(例如祠堂和村校)外，亦應讓馬屎埔和古洞北的居民保持現有的生活方式，而保留當地文化，建立歸屬感，亦很重要；

- (e) 進行建議的新界東北新發展區發展計劃，會改變區內的土地用途，局限往後幾代人可選擇的生活方式；
- (f) 發展新界東北新發展區，或可為預計的人口提供房屋。不過，如果人口未達預計之數，則新界東北新發展區可能會出現房屋供應過剩的情況；
- (g) 香港由一條小小的漁村演變成世界金融中心，在這發展過程中的各個階段，農業不斷轉變，與發展共存。農業於七十年代曾盛極一時，但到了八十年代再無法抵擋都市化的衝擊。現在農民要謀生已很困難，倘香港所有政策和發展都偏重商界，他不能想像農民能如何生活下去。他促請城規會叫停新界東北新發展區發展計劃，讓往後幾代人有更多生活方式可以選擇。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R556、KTN-R108－Jim Y. Wan

FLN-R566、KTN-R118－Edward C.Y. Yiu

FLN-R611、KTN-R164－卓佳佳

17. 東北城規組的卓佳佳女士表示撥了 10 分鐘發言時間予 FLN-R636 及 KTN-R189，故她只會發言 20 分鐘。她接着作出陳述，要點如下：

- (a) 她和東北城規組其他義工花了相當多時間鼓勵申述人出席城規會會議作口頭陳述，或授權東北城規組代為發言。她發現城規會秘書處只備存一部分授權記錄，令她感到之前收集授權書是徒勞。她認為，以指定表格提交申述的規定有礙收集公眾意見。此外，她指申述人被要求整天在場輪候發言，而城規會秘書處又無法告知他們應何時到席作出陳述，她對聆聽會這樣的安排感到不滿；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (b) 她居於將軍澳，並非新界東北的村民。由於她並非居於該區，故曾有一些地區人士批評她沒有資格就新界東北新發展區的問題發表意見。不過，她認為新界東北新發展區的發展模式也適用於香港其他地區，而以這樣的程序進行發展並不可取；
- (c) 城市的排名往往以本地生產總值或外商直接投資的表現評定，但這只可反映城市的財政表現，並不能反映居民是否快樂；
- (d) 發展新界東北新發展區，會造成惡性循環。隨着人口增長，交通更趨繁忙，基礎設施更完善，以及就業機會更多，將衍生更多發展需求。她質疑這些發展是否必須進行；

18. 卓女士借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 發展新界東北新發展區，理應是配合人口增長，紓解住屋需求，增加土地供應，以及促進香港與深圳融合。當初建議發展新界東北新發展區，是打算到了二零一一年，能容納 830 萬的預測人口。然而，這個預測人口數字並不準確，故有所下調，修訂後預測到了二零三零年，人口將達 840 萬，即推後了近 20 年，人口才達預測之數。香港並無人口和移民政策可作為前瞻性規劃的框架。不知未來人口，根本無法進行規劃。當局應制訂人口政策，並設定人口目標，作為規劃依據，不應依賴以自然增長為據的不確預測；以及
- (b) 發展新界東北新發展區，只會惠及發展商和金融界，她促請城規會同時考慮當地居民的意見及所有相關因素，才就新界東北新發展區發展計劃作出決定。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R567、KTN-R119－梁玉祥

FLN-R577、KTN-R129－東北策略召集人

FLN-R584、KTN-R136－皇府山業主委員會

FLN-R605、KTN-R158－楊美芬

FLN-R607、KTN-R160－廖潔荷

FLN-R619、KTN-R172－Alison

FLN-R639、KTN-R192－趙倩瑩

FLN-R643、KTN-R196－羅世恩、潘忠賢、梁玉祥、陳旭明、
劉其烽

FLN-R2548、KTN-R2096－Olivia Yuen

19. 梁玉祥先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在新界北區長大，其關注小組對北區的發展極為關注。該小組在「新發展區研究」各階段的公眾參與活動中已表達了意見；
- (b) 新界東北新發展區發展計劃應以人為本，並應充分善用現有資源。若新界東北新發展區發展計劃落實推展，梧桐河的鄉郊風貌將出現巨變；
- (c) 根據公眾參與活動的相關文件所述，新界東北新發展區發展計劃旨在紓解香港的住屋需求，特別是租住公屋的需求。可是，從新界東北新發展區的土地用途表所見，新發展區的 614 公頃土地中，只有 115 公頃規劃作住宅發展，當中更只有約 40 至 50 公頃用作興建公共房屋。雖然政府聲稱有必要發展新界東北新發展區，以縮短輪候租住公屋的時間，但用作興建公共房屋的土地比例卻那麼少，他們對此感到不滿；
- (d) 由於經濟衰退，當局於二千年代曾一度暫緩進行新界東北新發展區發展計劃。然而，發展商卻預期這項計劃終會重啓，故仍不斷收購土地。租戶及農戶遷往別處，令曾有產作的農地因而閒置，這正是新界東北的耕地不多的原因；
- (e) 雖然馬屎埔的農地產量甚豐，但在新界東北新發展區發展計劃下仍會被清除。城規會應注意，虎地坳

那些會保留的魚塘及農地是另一些不同類的農地，並非用作種植蔬菜；

- (f) 馬屎埔將會在新界東北新發展區發展計劃進行初期清拆，屆時農戶的生計將受影響；
- (g) 香港的人口要到二零四一年才達預計的 840 萬，較預測的年份遲 10 年，令人質疑進行新界東北新發展區發展計劃的迫切性。當局可把新界東北新發展區發展計劃推後 10 年才進行，使公眾可以有更透徹的討論，亦讓當局可以對這項計劃作出適當的修改；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (h) 新界東北新發展區的土地用途規劃模式，幾乎與二零零八年時所建議的完全相同，僅地積比率和公共與私人房屋的比例稍有改動，由此可見，當局並無考慮當地村民希望保存家園和農地的訴求；
- (i) 新界東北新發展區發展計劃只預留了 50 公頃土地作公共房屋發展，此數可輕易循其他途徑湊足，例如發展棕地及重建公共屋邨的計劃，根本不必摧毀約 10 000 名村民的家園，以及破壞新界東北的鄉郊地方，進行高密度發展；
- (j) 很多村民在該區居住已久，把畢生積蓄投資於所買下的農地，大多抗拒把土地售予發展商。然而，發展新界東北新發展區，卻奪走他們的家園，也令他們無以為生。雖然新界東北新發展區發展計劃已預留土地安置合資格的居民，但把他們安置於公屋高廈，生活方式會與原來的大不相同，也無法滿足他們想維持原有謀生方式的訴求；

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

- (k) 逾 100 公頃的有產作的農地會被破壞，令香港蔬菜市場的農產品自給率進一步下降，並會對相關的食品加工行業造成負面影響；
- (l) 新界東北新發展區的發展欠缺可持續性，因為農地被發展商收購後便閒置，令人誤以為那些農地沒有活躍的農業活動，因而可用作其他發展。長遠而言，這樣會影響新界的農業活動，令香港十分依賴入口食品；
- (m) 北區現有就業人口僅 19.5% 在區內工作，其餘八成多人在區外工作，當中約 42% 在港島和九龍市區上班。假設新界東北新發展區新增人口出入交通的模式一如北區，早上繁忙時段的鐵路乘客將增加 24 000 人次，再加上皇后山及新界北部的進一步發展，會令鐵路系統承受更大壓力，大大超出負荷；

[許智文教授此時暫時離席。]

- (n) 東鐵線的載客量於二零一三年已達飽和，日後落成的沙田至中環線(下稱「沙中線」)以大圍為終點站，只可紓緩大圍以南各站的壓力。另外，為遷就金鐘站，東鐵線的列車會縮短，車卡數目將由 12 個減至 9 個，令載客量實質減少 25%。雖然列車班次會相應加密，但載客量不會增加；
- (o) 《鐵路發展策略 2014》建議興建北環線，目的是把西鐵線的乘客分流至東鐵線，但顯然，東鐵線本身要應付的需求已經甚大。既然鐵路承載力不足的問題不能解決，就不應推展新界東北新發展區發展計劃；
- (p) 當局沒有鼓勵措施吸引商界進駐新市鎮，要在新界東北新發展區創造 33 000 個就業機會，很可能難以成事。當局與其開拓一個新市鎮以創造就業機會，倒不如制訂政策吸引商界進駐新界，為當地現有人口帶來職位；

- (q) 二零一一年，北區及元朗人口約有 880 000，當中約 170 000 為學生，他們在 10 至 20 年後就會投入勞動市場，所以不必開拓新界東北新發展區，帶入額外人口擔當當地的職位。當局應提供更完善的基礎設施，吸引商界進駐該區並聘用區內居民，減輕上下班時間居民進出該區的交通壓力；
- (r) 雖然有需要提供更多資助房屋，但發展新界東北新發展區後，會把較低收入的一羣帶至新界東北，進一步削弱他們的就業機會；
- (s) 開拓新界東北新發展區並不迫切，這項計劃應推後 10 年才進行，又或從根本改變其發展模式。馬屎埔是務農之地，應繼續發展有機耕種，房屋應規劃於周邊地區發展；
- (t) 若新界東北新發展區發展計劃保留馬屎埔的農地用途，便不必擴建污水處理廠，應付新增人口所需。由於鐵路運輸系統的承載力不夠，加上就業機會不足，進行新界東北新發展區發展計劃，將會衍生其他社會問題。保留新界東北的農業活動，會更為當地居民所接受，故應以此作為規劃新界東北新發展區的基礎；

[張孝威先生此時暫時離席。]

- (u) 政府一直推動把廚餘循環再造為肥料，以紓緩堆填區的壓力。然而，若毫無農業活動，未使用的肥料最終也會棄於堆填區。保留馬屎埔的農地可生產農作物，令市場除入口農產品外也有別的選擇，並可加強食品安全，而且由有機廢物再造的有機肥料可用於有關農地，有助減低運輸糧食的碳足跡；
- (v) 雖然經過幾輪公眾參與活動，但現時新界東北新發展區發展計劃的土地用途建議依然與當局於二零零八年提出的差不多一樣，始終沒有考慮當地居民的訴求。由於大量農地及現有鄉村式發展會進行清拆以作發展，根本不會有所謂的城鄉融合；以及

[張孝威先生此時返回席上。]

- (w) 建議撤回新界東北新發展區發展計劃，或對之作出修訂，照顧村民的訴求。發展應以人為本，以農為重，讓城鄉的發展得以共存。政府應收購土地，以免發展商囤積土地。政府不應安置受影響居民於公屋高廈，令他們數十年來的生活方式大變。反之，政府應向受影響的村民提供更多安置選擇，特別是長者，讓他們能維繫社交網絡。政府應制訂一套農業政策，並推廣農業活動，使發展能更加持續。另應成立新界東北發展委員會，由下而上收集公眾意見，並檢視各項基礎設施(特別是鐵路系統)的承受力。

[實際發言時間： 73 分鐘]

20. 會議於下午 12 時 55 分休會午膳。

21. 會議於二零一四年十月十三日下午二時二十分恢復進行。

22. 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

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

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

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

簡介及提問部分

[公開會議]

23. 下列政府代表、申述人及其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 |
| 羅文添先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／新界東 4 |

FLN-R594、KTN-R147－區國權

區國權先生 — 申述人

FLN-R612、KTN-R165－張家俊

FLN-R667、KTN-R220－鐘智豪

張家俊先生 — 申述人及申述人的代表

FLN-R636、KTN-R189－陳楚思

FLN-R740、KTN-R292－Jamie Wan

陳楚思女士 — 申述人及申述人的代表

FLN-R660、KTN-R213－關美玲

關美玲女士 — 申述人

FLN-R680、KTN-R233－Yuen Ka Lee

陳平先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R15、KTN-R15－環保觸覺

FLN-R1636、KTN-R1187－鐘永康

FLN-R18553、KTN-R18102－Mo Kwa Tai, Michael

譚凱邦先生(環保觸覺) — 申述人的代表

24. 主席表示歡迎上述各人到席，然後請申述人及其代表闡述其申述內容。

FLN-R594、KTN-R147－區國權

25. 區國權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會秘書處就聆聽會所作的安排不當，部分申述人及提意見人沒有收到聆聽會的通知信。城規會秘書處不是沒有接聽電話，就是接電話時沒有禮貌；
- (b) 規劃署隱瞞很多有關擬議的新界東北新發展區的資料，例如公共與私人房屋的比例只在立法會提出質詢之後才向公眾公布；
- (c) 城規會委員應考慮辭去此職，因為他們就新發展區所作的決定不符村民的利益；
- (d) 他的母親是沙頭角村的原居村民，他本人很熟悉古洞北及坪輦寧靜簡樸的居住環境。該區出現露天貯物用途，主要是由於政府政策失敗。事實上，大多數村民都希望繼續在該區務農；
- (e) 他對擬議的古洞南農地復耕計劃的成效有所保留。以菜園村為例，很多年老的村民被迫搬離家園，但之後建設新菜園村時卻遇到困難；
- (f) 古洞南大多數的農地屬發展商私有，發展商是否願意出租／出售其土地給農民繼續務農，令人懷疑；
- (g) 該區並沒有公共車路可達，日後出入須穿過私人土地，這樣會導致村民之間的衝突；

- (h) 除了滿足房屋需求外，新發展區的發展應顧及下一代對綠化及可持續居住環境的期望；
- (i) 政府應善用現有的土地資源，例如前北角邨用地、何文田用地、高爾夫球場用地及其他擬建豪宅的用地，以發展公共房屋，滿足住屋需求；以及
- (j) 為確保有更好的居住環境及良好的空氣質素，應保留新界東北新發展區所有綠化地帶及農地。現時古洞北的規劃建議只有利於大發展商。

[實際發言時間：7 分鐘]

FLN-R612、KTN-R165－張家俊

FLN-R667、KTN-R220－鍾智豪

26. 張家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他質疑公眾諮詢程序的意義，因為即使已進行公眾諮詢，新發展區的發展計劃仍維持不變。他要求城規會在聆聽過程中考慮申述人及提意見人的意見；
- (b) 規劃署應先解釋為何有需要進行新界東北新發展區發展計劃，因為還有其他空置土地和高爾夫球場用地可用作發展房屋。在高爾夫球場用地發展房屋，所要進行的勘察和研究，應較在現有農地及使用中的土地作這類發展更為簡單直接，政府表示要花約十年時間才能完成這樣的研究，實不合常理。況且，就人口增長率而言，開拓新發展區實無迫切性；
- (c) 進行規劃時應顧及整個城市而非單從地區層面着眼。除要應付房屋需求外，也要配合公眾的需要。農業是維持城市均衡發展的要素，因此有需要發展本地農業，使本地食物供應增加，職位種類更多元化，特別是適合低學歷與低收入人士以及長者的工種；

- (d) 可惜，現時的新界東北發展區發展計劃沒有對馬屎埔農地的流失作出補償。假如現有土地擁有人不願把土地租予受新發展區發展計劃影響的農戶，農地復耕計劃就未必行得通。此外，雖然當局會原區遷置受新發展區發展計劃影響的村民，但所安排的房屋距離古洞南可供復耕的農地太遠，農戶難以把耕種所需的工具和物品運往農地。農地一旦用作發展房屋，便無法還原；
- (e) 規劃署聲稱新界東北新發展區可提供三萬多個就業機會，卻未有清楚述明此數字從何而來；
- (f) 令人質疑的是，住宅、商業及農業各項用途是否能在擬議的「河畔社區」共存。此外，雖然「河畔社區」內大部分土地會作住宅用途，但規劃署不能控制這些住宅用途的類別。不論這些住宅的面積和高度是多少，經發展商售出的都只會是豪宅。政府應考慮附加一些條件管制此情況；
- (g) 該區的生態系統包括整個河流系統及其他天然資源，新發展區的發展完成後，生態系統是否仍能保存，這點令人懷疑；
- (h) 施工期間可能會因人為錯誤而出現問題，把污染物及有毒物質釋放至河流及環境中；
- (i) 石仔嶺花園的安老院會受到古洞北新發展區的發展項目所影響，但不大可能找到居住環境相若的地方安置該安老院的長者；
- (j) 有 41 505 份申述書及 11 179 份意見書反對拓展新發展區，只有 7 份申述書及 1 份意見書表示支持。假如城規會仍通過有關的分區計劃大綱圖，會令人懷疑公眾諮詢的目的何在；以及
- (k) 如批准有關的分區計劃大綱圖，所有因拓展新發展區而對農業、環境及社會造成的負面影響將無法逆轉。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R636、KTN-R189－陳楚思

FLN-R740、KTN-R292－Jamie Wan

27. 陳楚思女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她雖然並非居於新界東北，但對擬議的新界東北新發展區非常關注。她反對現時的建議；
- (b) 「土地」的涵義不應只局限於「土地用途地帶的規劃」，還與該片土地及居於其上的人相關。規劃應顧及區內居民的需要。拓展新發展區對涉及的土地及當地居民會有深遠影響；
- (c) 根據文件的附件 III-1 所述，有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶，另有 37 公頃的土地預留作塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可讓農戶繼續務農。雖然如此，她對擬議的機制實際會如何落實所述的用途有所保留；
- (d) 她讚賞規劃署提供相關數字，方便公眾了解農業活動所受到的影響。按文件的附件 III-1 所述，估計受影響的常耕農地數目，古洞北新發展區的鳳崗和東方會有約 4 公頃，而粉嶺北新發展區的馬屎埔和天平山則有約 24 公頃，佔香港的常耕農地總數不足 4%。此外，虎地坳有約 12 公頃的土地會保留，而古洞南則約有 34 公頃的休耕農地；
- (e) 她先前曾出席在菜園村舉辦的藝術節，深受香港的農業活動所吸引。可是，菜園村的農地在政府沒作出合理補償下已遭鐵路項目破壞。她擔心同一情況可能會在新發展區發生；
- (f) 規劃署表示，為協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一項特殊農地復耕計劃。政府會優先協助願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區影

響的農戶配對。不過，由於無法保證土地擁有人會願意出租／出售土地，所以這項計劃未必可行；

- (g) 農地應盡量保留，因為農地對增加本地食物供應及改善農戶生計都很重要。新發展區會影響的香港常耕農地佔總數約 4%，影響並非輕微；
- (h) 她不同意文件的附件 III-1 所述的一點，那就是公眾所關注的有關各項政策及其他條例的問題與分區計劃大綱圖無關，城規會不會予以考慮。其實，情況正好相反，這些政策對市民大眾評估分區計劃大綱圖把農地改劃作其他用途的做法可否接受，具有重要作用；
- (i) 雖然附件 III-1 述明，古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上沒有土地劃為「工業(丁類)」地帶或其他列明「修車工場」和「貨櫃車停車場」用途是經常准許的地帶，但許多劃為「農業」地帶的用地現時被用作修車工場和貨櫃車停車場。這現象是政府的政策所造成；
- (j) 即使菜園村只有約 150 個住戶，恢復其農耕活動的計劃在這麼多年後仍未落實。因此，在新發展區落實復耕將會更加困難；
- (k) 要讓公眾更加認識和珍惜自然環境，以及確保本地食物供應充足及安全，本地農業的角色十分重要。她以前曾到馬屎埔的農地參觀，並在馬寶寶社區農場買了一些有機農產品；
- (l) 新界東北許多年老居民都不願意遷離家園，因此才參加反對新發展區的公眾集會。他們遷居後將難以適應新的生活環境；
- (m) 儘管政府同意盡量減輕對石仔嶺花園的安老院的影響，但已表明要原址保留現有的處所而不影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，是不

可能的事。政府並無解釋為何要有市中心，以及該市中心會否惠及長者；

- (n) 當地居民及廣大市民付出了不少努力和時間，參與反對新界東北新發展區的公眾集會。有關的發展建議會破壞當地社區現有的生活方式及社交網絡。政府應充分考慮該些反對意見；以及
- (o) 古洞北及粉嶺北現有的特色應予保留，讓市民對這城區、其當地文化及自然環境有更深的認識。城規會應反對新界東北新發展區發展計劃。

[實際發言時間：20 分鐘]

[林光祺先生此時暫時離席。]

FLN-R660、KTN-R213－關美玲

28. 關美玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她居於將軍澳，但對新界東北新發展區非常關注；
- (b) 公眾普遍不支持新發展區發展計劃。若城規會批准有關建議，會導致社會出現更多抗議活動；
- (c) 廣大市民不信任政府的計劃，而規劃署提供的文件和評估資料亦過於複雜，公眾不易理解；
- (d) 關於未來的人口增長，規劃署應解釋為何市區現有的空置土地只可用作短期發展，而新界東北新發展區則必須作長遠發展；
- (e) 為配合未來的房屋及發展需要，政府應一律公平對待貧者與富者。政府奪去本地農戶及村民的農地，用作發展供富有城市人居住的低矮房屋，這樣並不公平；

- (f) 市區重建往往破壞社區現有的社會結構，而受影響居民所得的補償也不足以讓他們在同區購置新單位。新發展只會迎合富有及中等收入階層的住屋需要，改善他們的居住條件；以及
- (g) 將軍澳的城市規劃十分差劣。該區的居民既要忍受港鐵列車擠擁不堪的環境，亦無力負擔該區高昂的生活費用。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R680、KTN-R233—Yuen Ka Lee

29. 陳平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他年屆 74，是古洞村村民。他強烈反對新發展區的發展，因為這項計劃牽涉大規模收地及大筆公帑，而且為的並不是村民而是發展商的利益；
- (b) 他對政府感到非常失望，現時的政府讓香港人生活在巨大壓力裏，居住環境又差。他很欣賞年青人能夠站出來反對政府的政策。城規會應照顧未來一代的需要，不應支持新發展區的發展；
- (c) 儘管政府聲稱已進行公眾諮詢，受新發展區的發展所影響的當地居民及村民之前卻一直不知有此發展計劃；
- (d) 馬寶寶社區農場很寶貴，應予保留。該農場一旦改為住宅，便不能還原，情況就像當年的太古船塢及黃埔船塢一樣；以及
- (e) 現時新界東北地區有工業及農業活動，為本港大量教育程度低但有技能的工人提供職位，而這些農業活動更為市民供應本地食物，因此，政府不應發展新界東北地區，應考慮發展其他空置的土地。

[實際發言時間：10 分鐘]

[邱浩波先生及黃令衡先生此時暫時離席。]

FLN-R15、KTN-R15－環保觸覺

FLN-R1636、KTN-R1187－鍾永康

FLN-R18553、KTN-R18102－Mo Kwa Tai, Michael

30. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他對現時的規劃制度感到非常失望，並認為城規會沒有適當地履行其職責，好好監察政府提出的計劃；而且城規會的官方委員太多，政府提出的建議及計劃通常獲城規會或其小組委員會批准，城規會的會議根本毫無意義；
- (b) 主席身為發展局常任秘書長(規劃及地政)，應在聆聽會中申報利益，否則聆聽會上便無法公正地考慮有關新界東北新發展區的申述及意見；以及
- (c) 他不相信開拓新界東北新發展區會有利於香港。市民十分渴求的是更好的生活質素及保護自然環境，而不是純粹發展住宅。

31. 關於譚先生在投影片中展示的一張照片，一名委員澄清說，在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上介紹有關計劃的是規劃署的代表，不應把他們當作城規會的委員。譚先生表示同意。

32. 譚凱邦先生繼續借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他認為新發展區的發展只惠及發展商，因此表示反對，並認為政府應聽取公眾的意見。根據香港大學於二零一三年所作的一項調查，大多數市民認為在發展新界東北地區時，保留當地村民現有的生活模式是重要的；
- (b) 政府未有處理新發展區的一些相關的關鍵問題。他認為政府應發展現作高爾夫球場的用地，而非開拓

新發展區，這樣可避免引起衝突及減少社會的不滿；

- (c) 申述人(環保觸覺)於二零一三年七月就新界東北新發展區向發展局及規劃署所有高層人員提交了一份名為「城鄉共存，夢想之都」的建議書，該建議書由一些規劃師、建築師及交通顧問所擬備；
- (d) 該建議書提議當局準備該高爾夫球場用地的部分地方，用作取代古洞北及粉嶺北兩個新發展區。根據有關地契所訂，只要一年時間便可以收回該幅用地；
- (e) 該建議書提出的概念是要保護農地及鄉郊的生活模式，並提倡「城鄉共存」。由於該高爾夫球場用地並不涉及收地，因此可免支付龐大的收地費用，亦無須與發展商交涉，更可確保能早日供應房屋單位，滿足古洞北及粉嶺北村民想「不遷不拆」的訴求，同時可保護農地，促進農業發展，以及加強本地食物供應；
- (f) 該高爾夫球場用地已經平整，所以比較容易開發。建議在該用地發展住宅、綠化空間、診所、商業寫字樓及一個交通交匯處。另建議闢設路邊攤檔、小賣場及夜市，以保留街頭文化及提供創業機會，而非發展作大型商業中心；
- (g) 該用地的面積足以混合發展不同類型房屋，包括供長者及年青人居住的資助房屋。樓宇的高度為 12 至 28 層，之間會有足夠的空隙，確保空氣流通，陽光能穿透；
- (h) 擬建的單位數目為 27 850 個，預計人口為 80 000。事實上，他懷疑現時鐵路網絡的承載力是否可以容納政府所建議的 170 000 人口；
- (i) 建議設立社區農場，以確保有本地食物供應，能進行復耕及提供就業機會；另會保留高爾夫球場三分

之一的地方，並盡量保留現有的樹木及草地。反觀政府提出的新界東北新發展區發展方案，會砍掉的樹木總共達 12 000 棵；

- (j) 該高爾夫球場用地接近上水鐵路站，故建議引入巴士快速捷運系統，接駁該現有車站及新發展區各處。另建議闢設單車徑；
- (k) 該建議書也提出預留土地發展輕工業，例如興建廢紙回收中心、廚餘回收中心及農產品加工廠，並會興建寫字樓及零售設施，後者是供設立小型零售業務，而非大型商場。此外現有農地會予保留，藉此推動本地有機農業；
- (l) 相比於建議書提出的方案，政府的方案則會造成鐵路網絡嚴重擠塞，又會破壞古洞北及粉嶺北多條鄉村及村民的家園，並涉及龐大的收地費用，更很可能要面對司法覆核的風險及指政府與發展商勾結的抨擊；
- (m) 他要求城規會擱置會破壞古洞北及粉嶺北各村的發展方案，以確保城鄉共存；以及
- (n) 香港有無數的規劃問題，現有的規劃制度及城規會的運作模式必須改革。

[實際發言時間：20 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

33. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

對農業的影響

34. 對於一名委員提出的問題，梁玉祥先生(FLN-R567、KTN-R119)回應說，他所舉述的農產品數量(45 公噸)，是指本港整體的產量，此數字是以漁護署的資料為據，但關於來自新界東北地區的農產品數量，則沒有資料。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

35. 副主席得知當局已預留合共 95 公頃土地，以供繼續進行農業活動，但仍有約 28 公頃的常耕農地會受到影響。雖然當中部分的農業活動可遷移到古洞南現有的休耕農地進行，但一些申述人對這個機制表示關注，因為所涉土地或為發展商所擁有，他們未必願意出租或出售土地作耕種用途。因此，他詢問規劃署是否有任何切實可行的方法落實擬議的農業復耕計劃。

36. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，古洞北和粉嶺北兩個新發展區的農地會盡量保留，其中 58 公頃劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶，37 公頃預留作塋原自然生態公園，即合共約有 95 公頃農地可繼續進行農耕作業。雖然有約 28 公頃常耕農地(粉嶺北新發展區有 24 公頃，古洞北新發展區有 4 公頃)會受到影響，但政府已盡力在古洞南物色具有復耕潛力的農地，至今勘察了古洞南約 103 公頃的農地，其中包括大量具復耕潛力的休耕農地。漁護署會與持份者進一步磋商，協助受影響的農戶復耕。粉嶺北新發展區那 24 公頃受影響的土地須用來發展，因為這些土地位於粉嶺／上水新市鎮的北鄰，是粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分，享有地利。

37. 一名委員詢問可供復耕之用的政府土地數量。錢女士回答說，政府會收回 37 公頃私人土地作塋原自然生態公園。漁護署和土木工程拓展署會繼續與現有農戶商討復耕機制的細節。在塋原自然生態公園北面及南面分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶的地方大部分為私人土地。這兩個地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。劃為「農業(1)」地帶的地方的另一作用是作為塋原自然生態公園的綠化緩衝區。

38. 錢女士在回應另一名委員的提問時說，「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶是本港新劃設的地帶，目的是就新發展區發展計劃對該區生態的影響作出補償，以及保護塋原。政府亦會收回區內的土地以作保育。至於該「農業(1)」地帶，是特別為保護塋原北面的地方而劃設的。

交通運輸問題

39. 副主席得知當局鑑於人口將增加約 200 000，加上東鐵線現時的載客量已飽和，為應付日後的交通需求，會在古洞北新發展區關設古洞站；此外，還會在粉嶺北新發展區關設兩個公共交通交匯處。他詢問倘日後的交通情況轉差，當局會否在粉嶺北新發展區關設一個新的鐵路站或改善現有的交通運輸網絡。錢女士表示，當局明白市民對東鐵線載客量的關注，特別是日後過境旅客人數會增加。須注意的是，廣深港高速鐵路和紅磡直通車將會有助減輕過境運輸服務的負荷，而沙中線則有助減輕東鐵線大圍至九龍段的負荷。此外，根據《鐵路發展策略 2014》，擬議的北環線會配合古洞北新發展區的發展時間表興建，而當局在規劃上亦已預留彈性，使北環線可延伸至粉嶺北新發展區。連接現有西鐵線和落馬洲支線的擬議北環線有助重新分配新界北部的鐵路乘客，以及疏導東鐵線的乘客，減輕東鐵線部分負荷。另外，當局會進行各項公路網改善工程，例如興建擬議的粉嶺繞道和改善寶石湖路交匯處的工程。設計方面亦會有彈性，使粉嶺北新發展區可關設可能發展的新鐵路基礎設施。

對石仔嶺花園安老院的影響

40. 副主席詢問可有具體建議及安排，盡量減少對石仔嶺花園安老院長者的影響。錢女士回應說，當局現正研究有何進一步的特別安排，可盡量減少對石仔嶺花園安老院長者的影響，包括分期進行有關的發展。有關的發展項目的第一期工程會於二零一八年進行，第二期工程則會延後至二零二三年。當局計劃在附近地區提供合共 1 100 個安老院宿位，安置受影響的長者。有關安排能有序地配合清拆計劃的時間表。政府相關各局／部門已聯絡該安老院的經營者，確定能否於第一期工程進行時，在該安老院內的其他地方為受這期工程影響的長者安排宿位。

41. 另一委員問到重置的安老院能否提供比現時石仔嶺花園安老院更佳的住宿環境，例如住宿空間較大，設施較佳；若然，R612 會否接受重置安排。錢女士回應說，石仔嶺花園用地前為政府軍營，後出租作安老服務用途。主席補充說，現有的石仔嶺花園安老院由舊軍營改建而成，未裝有升降機，但重

置的新安老院會按照最新標準和要求設計。錢女士表示，重置的新安老院會設有新型的設施供長者使用，現尚待詳細設計及與持份者進一步磋商才能定實。

42. 對於這名委員上述的問題，張家俊先生(R612)回應說，現時石仔嶺花園安老院為長者提供的住宿環境十分好，政府應確保重置的新安老院為長者提供的住宿環境，不論在空間或配套設施方面而言，都一樣好。

就業機會

43. 一名委員詢問古洞現時有多少個職位，當中有多少個會因進行新界東北新發展區發展計劃而流失，以及新發展區落成後可以創造多少個職位。錢女士回答說，根據「新發展區研究」於二零一一年所作的調查所得，約有 50 公頃闢作鄉郊工業用途的土地(包括港口後勤及露天貯存用地)會受新發展區計劃所影響。她沒有關於受影響職位數目的現成資料，但新發展區可提供 37 700 個新就業機會，當中約 17 000 個為貿易、科技和研發方面的職位，餘下的是商業、零售、服務業及社區服務方面的職位。

城鄉共融

44. 一名委員詢問，規劃新發展區(特別是粉嶺北新發展區)時，有否採用及如何實踐「城鄉共融」的概念。錢女士作出以下各點回應：

- (a) 新發展區的設計大致採用「城鄉共融」的概念，擬設的新市鎮與現有的鄉村互通，亦融入周圍的天然環境；
- (b) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把梧桐河、塱原等現有天然資源融入新市鎮發展，其中粉嶺北新發展區更會善用其優美的河畔和山巒景致，發展為「河畔社區」，提供優質的生活環境；

- (c) 新發展區的建築物高度會有適當的限制，確保所設的新市鎮與周邊的鄉郊地區協調配合。古洞北新發展區內的建築物高度會限定由市中心向鄉郊外圍和河畔遞降，構成梯級狀輪廓。高密度項目只會於擬設古洞鐵路站的四周發展。粉嶺北新發展區方面，顧及到梧桐河和北面的天然山脊線，建築物高度會由地區中心向東西邊緣及由南面向北面的梧桐河遞降；
- (d) 新發展區有完善的規劃及城市設計大綱，締造優質、環保的生活環境和共融的社區。為確保新舊社區融合得更好，並使粉嶺北新發展區和現有的新市鎮得以融合，方便兩地的居民往來，該區會設綠化走廊，由河畔長廊伸延至粉嶺／上水新市鎮；
- (e) 新發展區亦會設有完善的行人道和單車徑網絡，方便居民往來新市鎮及附近現有的鄉郊地區。到了詳細設計階段，當局便會進一步研究這些行人道和單車徑網絡的詳細走線；以及
- (f) 為了促進「城鄉共融」，同時肯定農業對香港的重要性，粉嶺北和古洞北兩個新發展區都保留了一些農地，讓現有的農耕作業得以繼續。粉嶺北的虎地坳有約 12 公頃的土地保留作「農業」地帶，古洞北也有 46 公頃的土地劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶。現有的「天光墟」亦會於粉嶺北新發展區內重設。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

45. 梁玉祥先生(FLN R567 和 KTN R119)借助一些投影片作說明，表示在其建議書中，「城鄉共融」的概念是重要的一環，但此概念無法於現在規劃的新發展區實踐，因為農地和農戶的居所必須同在一處。擬議的粉嶺北新發展區會把馬屎埔現有的平房和農地(包括馬寶寶社區農場)改為住宅高廈和道路，會完全摧毀該處的鄉郊特色。古洞北方面，即使有一些農地和魚塘會予保存，但該區一些鄉郊平房亦同樣會受到破壞。梁先生又指，擬設於古洞北的塋原自然生態公園一如天水圍現

有的濕地公園，只是人造的設施。凌嘉勤先生澄清說，擬設的自然生態公園會由漁護署管理，作用是讓濕地農業得以繼續，情況有別於天水圍的濕地公園。

46. 對於有申述人表示應保存馬屎埔(包括馬寶寶社區農場)的鄉郊特色這點意見，錢女士回應說，粉嶺北新發展區鄰近現有的新市鎮和粉嶺鐵路站，所以把該發展區(包括馬屎埔地區)規劃為粉嶺／上水新市鎮的自然擴展部分。馬屎埔地區會發展成粉嶺北新發展區的地區中心，並會融入現有的新市鎮，使現有的基礎設施能盡其所用。建議在此區興建中至高密度的住宅，以應付日後的房屋需求。由於此區靠近現有的聯和墟，所以粉嶺北新發展區的發展亦可促進當地的經濟增長。

47. 譚凱邦先生表示，根據現時新發展區的發展建議，清拆現有的鄉村後，根本不可能實踐「城鄉共融」。農地和鄉村是鄉郊特色不可或缺的部分。要達到「城鄉共融」，城規會必須考慮修訂現在兩個新發展區的規劃，盡量避免清拆現有鄉村，並應保留馬寶寶社區農場。

保護樹木

48. 一名委員提出有關保護樹木建議的問題。錢女士回應說，環評所作的景觀及視覺影響評估曾在新發展區進行一項概略的樹木勘查。根據非常粗略的估計，有 17 000 棵樹將受到新界東北新發展區發展計劃所影響，當中三成會予保留／移植。新界東北新發展區內會保留的現有樹木，在工程項目施工期間，都會予以小心保護；而無法避免受工程影響的樹木，若有充分理由，則會移植他處；至於要砍掉的樹木，當局亦會種植新樹，補償失去的這些樹。此外，主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻。

地區中心

49. 一名委員詢問粉嶺北新發展區擬設的兩個地區中心預計有多少人口，以及如何確保這兩個地區中心具活力。錢女士借助一些投影片講解說，這兩個地區中心會分別設於粉嶺北新發展區東部和西部擬設的兩個公共交通交匯處一帶，兩者皆集高

密度住宅發展項目、商業和政府、機構或社區設施於一處，合共可容納約 70 000 人口。東部的地區中心將設於現時的馬屎埔地區，可容納約 47 000 人口，設有擬議的中央公園、購物步行街、零售商舖和食肆，以提升該區的活力。區內會闢設行人通道網絡，連接新活動中心與聯和墟現有的墟市。至於西部的地區中心，現有天平山村北面沿梧桐河一帶會發展為「河畔社區」，容納約 23 000 人口，該處同樣會設有購物步行街及零售商舖，以提升該區的活力。這兩個地區中心會成為現有粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。

50. 由於編排在本節作出陳述的所有申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席多謝申述人、申述人的代表及政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

51. 會議於下午五時休會。