

1. 會議於二零一四年十一月二十五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

許智文教授

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

陳福祥先生

葉德江先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 主席表示，由於仍未有申述人到席，會議將休會，直至有申述人到席為止。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

4. 會議於上午九時四十分恢復進行。

5. 以下規劃署的代表和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-R12152、KTN-R11701—Lee Wing Ming

FLN-R12467、KTN-R12016—Tam Man Ching

何婉婷女士(東北城規組) — 申述人的代表

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

(a) 由於收到大量申述書和意見書，而且逾 3 400 名申述人／提意見人表示會親自或授權一名代表出席聆

聽會作口頭陳述，因此，有需要限制每次口頭陳述的時間；

- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，不過，安排上會有彈性，以配合申述人／提意見人的需要，包括容許授權代表累積所代表的申述人／提意見人獲分配的時間發言、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時間，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容只限關於在相關的分區計劃大綱圖展示期或申述書公布期內，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (d) 為確保會議順利並有效率地進行，申述人／提意見人不應長篇大論，重複其他人較早時在同一個會議上陳述過的相同論點，亦應避免讀出或重複所提交的申述書／意見書的內容，因為申述書／意見書已發給委員考慮。

7. 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。

8. 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。他會先邀請申述人的代表作出陳述。口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

9. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R12152、KTN-R11701—Lee Wing Ming
FLN-R12467、KTN-R12016—Tam Man Ching

10. 何婉婷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是普通市民，亦非住在新界。她曾閱覽新界東北新發展區的研究報告，得悉政府開發新發展區，主要是為了提供土地以應付住屋需要。她質疑，要增加土地供應，為何不能透過盡量善用土地資源，而要靠奪取農地。全港有大量廢置土地未被利用。再者，政府把大片土地撥給粉嶺高爾夫球場或其他私人會所，但只有少數人可以享用這些設施。她質問，若然提供土地以應付房屋需求確實重要，為何新發展區只有不足 10% 的土地劃作發展房屋之用；
- (b) 新界的農地不斷減少，不少農戶現正輪候合適農地進行復耕，以種植農作物自用或供應給市場。若進一步發展鄉郊地區，會對生態環境造成負面影響。鑑於香港的發展項目林立，她質問是否有必要開發新發展區，抑或較可取的解決方法應是奉行一個善用現有土地資源的土地政策；以及
- (c) 據她所知，拓展新發展區涉及約 1 200 億元政府開支，而用於收地及向原居村民或囤積大量土地儲備的大型私人發展商作出補償的金額龐大。這筆開支須由市民大眾承擔，但並非所有人都可受惠於新發展區的未來發展。她質疑，公帑應有其他較佳用途。

[實際發言時間：4 分鐘]

[黃仕進教授此時返回席上。]

11. 主席表示，何女士所提出的論點和問題，均已於先前各節會議上陳述過，有關的錄音記錄已上載城規會網站。他請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，就何女士提出的問題提供資料。

12. 錢敏儀女士借助投影片，簡介古洞北和粉嶺北兩個新發展區的土地用途分布情況，要點如下：

- (a) 古洞北新發展區的發展項目主要集中在鐵路站四周。為更有效地運用土地資源，會在古洞站四周發展高密度住宅項目，地積比率定為 5 至 6 倍。古洞北將可容納人口約 100 000，有助應付香港的中長期發展需要；
- (b) 粉嶺北新發展區以梧桐河為界，是位於粉嶺／上水新市鎮周邊的自然擴展部分。為盡量善用現有基礎設施，粉嶺北新發展區的發展項目會集中在兩個公共交通交匯處四周；
- (c) 相比其他新市鎮，兩個新發展區的獨特之處，在於區內有部分地方劃為「農業」地帶。塋原自然生態公園內進行濕耕的濕地將予保留，位於其北面鄰近河上鄉的地方會劃為「農業(1)」地帶，而位於其南面鄰近燕崗的地方則劃為「農業」地帶，以提供緩衝區並保存現有的農業用途。連同位於虎地坳村的「農業」地帶，兩個新發展區合共將提供約 100 公頃的農地。為保存鄉郊特色(例如風水林和馬草壟河)，古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上亦已劃設「綠化地帶」，而政府不會收回該地帶內的土地；以及
- (d) 當局會在兩個新發展區的可發展地方興建房屋，並會提供社區設施(例如學校、醫院、診所和社區會堂以及其他配套設施)，以滿足未來人口的日常需要。為配合香港未來經濟發展，區內的「商貿及科技園」和「研發」用途，將可提供約 17 700 個就業機會。連同如商業和零售等其他界別所提供的約 20 000 個就業機會，兩個新發展區將合共提供約 37 700 個就業機會。在新發展區的 300 公頃可發展土地中，有約 90 公頃(即 30%)的土地會指定作房屋發展之用，而不是 10%。

13. 秘書應主席要求，展示載有全港各土地用途所佔百分比的網頁，供何女士參考。

14. 對於何女士關注有關計劃將耗資 1,200 億元，錢敏儀女士解釋，有關金額包括前程工程的費用(例如地盤平整)。按照「新界東北新發展區規劃及工程研究」的估算，基本的基礎設施開支約為 410 億元，而其他公共設施(例如政府、機構或社區設施)的開支則約為 480 億元。

15. 至於何女士關注是否可採納其他方案(例如以發展粉嶺高爾夫球場作替代)，以盡量減低對農地的影響，錢敏儀女士表示，已備悉公眾的意見，政府將會在「發展新界北部地區初步可行性研究」中，探討將粉嶺高爾夫球場用作發展房屋的可行性。一如兩個新發展區，在評估粉嶺高爾夫球場是否有發展房屋的潛力時，須同時就交通、排污、環境、未來人口的就業和教育需要方面進行全面評估。當局會在取得研究結果後進行公眾諮詢。粉嶺高爾夫球場不能代替新界東北新發展區計劃，因有關計劃已可落實，以應付住屋需要。二零零八年至一四年期間，當局曾分三個階段就新界東北新發展區舉辦公眾參與活動，以廣泛諮詢市民的意見，並因應不同持份者的需要，對新發展區發展建議作出修訂，有關修訂亦已在分區計劃大綱圖中反映。當局希望盡早採納有關的分區計劃大綱圖，以便於二零一八年展開第一期工程，而首批居民將可於二零二三年入伙。第一期發展將會提供 16 000 個新單位，其中約 13 000 個為公共房屋單位。鑑於目前公屋總輪候冊上共有 125 000 名申請人，當局希望能適時提供上述新建公共房屋單位。

16. 主席指出，粉嶺高爾夫球場是根據私人遊樂場地契約營運，而民政事務局現正檢討私人遊樂場地契約的現行政策。相關的政策局／部門會視乎檢討結果，檢視是否需要在土地用途方面展開跟進工作。

17. 主席請錢敏儀女士提供有關新發展區內未規劃作發展用途的土地的資料。

18. 錢女士借助投影片，指出兩個新發展區的 610 公頃土地中，有約 300 公頃土地劃為「休憩用地」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。政府將會收回佔地

37.5 公頃的塋原自然生態公園，而其周邊地區(包括塋原北面和南面的「農業」地帶)，以及為保育鄉郊環境(例如風水林和馬草壟河)而設的「綠化地帶」內的土地，則不會收回。鑑於兩個新發展區位於新界北部，與鄉郊環境相鄰，上述擬議綠化區可作為緩衝區，使其內現有的天然生境得到保育，而該等範圍內的現有活動和居民將不受影響。

19. 主席請錢敏儀女士解釋農業遷置／復耕政策，以及對受影響農戶作出的安排。錢女士回應時表示，古洞北有約 4 公頃的農地，以及位於粉嶺北未來兩個市中心的約 24 公頃農地將會受到影響。雖然新發展區發展計劃難免會影響常耕農地，但當局一直與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)緊密合作，安排在古洞南進行農業遷置／復耕。政府勘察了古洞南約 103 公頃的農地，其中約 34 公頃為休耕農地，在土壤的性質和配套設施方面，具有潛力作農業遷置／復耕之用。

20. 主席應何婉婷女士的要求，准許她陳述最後一點。何女士表示，即使政府是為了滿足住屋需要而開發新發展區，但該計劃會令很多區內居民的家園被毀，造成無法彌補的損失。

21. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表及申述人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

22. 會議於上午十時十分休會。