

1. 會議於二零一四年十二月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

梁宏正先生

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

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

葉德江先生

地政總署署長

甯漢豪女士

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

3. 主席表示，由於尚未有申述人到來，會議押後至申述人到來才開始。

[會議於上午九時三十七分恢復進行。]

4. 以下規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

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-R16311、KTN-R15860—林芷筠

林芷筠女士 — 申述人

FLN-R16918、KTN-R16467—陳家良

陳家良牧師 — 申述人

5. 主席解釋聆聽會的程序。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。

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，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。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／申述人的代表作口頭陳述。所有已登記的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。

8. 主席接着請申述人闡述其申述內容。

FLN-R16311、KTN-R15860—林芷筠

9. 林芷筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府經常聲稱私人住宅單位的空置率低至約 4.1%，那是以差餉物業估價署所進行的抽樣調查為依據，並以此作為支持有迫切需要落實新界東北新發展區計劃的理據。所引述的數字 4.1% 其實有問題，因為根據政府統計處二零一一年香港人口普查

資料及《香港統計年刊(2013年版)》，私人房屋的數字(包括私人住宅單位、私人永久性房屋的其他屋宇單位和非住宅用屋宇單位)反映出有人居住的屋宇單位與屋宇單位總數之間有高達 13.3% 的顯著差距。把屋宇單位視為無人居住有多個原因，例如空置、業主經常離港及已改作非住宅用途。在欠缺詳細統計分項數字以反映各項相關因素的情況下，使用差餉物業估價署的 4.1% 空置率來證明有需要落實新界東北新發展區計劃，有偏頗之嫌。由於數據不足，政府甚至市民大眾對是否有必要落實新界東北新發展區計劃以解決房屋問題，難免會作出錯誤判斷。政府應參考更全面的數據，以了解香港的房屋問題；

- (b) 在先前的聆聽會上，多名申述人強烈要求以粉嶺高爾夫球場用地代替新界東北新發展區。政府未有積極回應申述人的要求，只是不斷表示現正進行的「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)，會探討粉嶺高爾夫球場用地的發展機會和限制，因此，目前並無具體資料可以發放。粉嶺高爾夫球場用地和新界東北新發展區的發展潛力不應視作不同問題分開處理，因為以粉嶺高爾夫球場用地來代替新界東北新發展區是最可行的。由於並沒有關於公布粉嶺高爾夫球場用地發展潛力研究結果的具體時間表，公眾考慮是否確有必要推行政府目前所建議的新界東北新發展區計劃時，會極其困難，而當局亦難以說服公眾接受何以不能以粉嶺高爾夫球場用地來代替新界東北新發展區。城規會應要求政府詳細解釋是否不能以粉嶺高爾夫球場用地來代替新界東北新發展區；以及
- (c) 政府委聘顧問進行了《鐵路發展策略 2014》研究，探索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。儘管政府就北環線只發放了十分有限的資料，但私人發展商已開始在附近一帶向當地居民收購土地，引致近日發生一些暴力事件，造成悲劇。當局在規劃北環線時不應再向公眾隱瞞相關資料，重犯在規劃新界東北新發展

區和高鐵時的錯誤。政府不應隱瞞北環線沿線在坳頭、牛潭尾和新田擬建車站的資料，然後在很遲的規劃階段強迫當地人士接納這些車站附近的土地用途建議。政府應進行社區影響評估，以評定發展項目對當地居民生活的負面影響，而非僅僅依賴金錢上的補償措施來回應區內人士的關注。假如政府繼續向公眾隱瞞發展項目的資料，定會引起更多衝突。

[實際發言時間：14 分鐘]

FLN-R16918、KTN-R16467－陳家良

10. 陳家良牧師作出陳述，要點如下：

- (a) 當局聲稱發展新界東北新發展區的主要目的是解決房屋問題，但卻只有 6% 的土地會用作公共房屋發展，應付草根階層的需要，餘下土地大部分會用來發展豪宅及作其他非住宅用途。一如公共專業聯盟所建議，還有其他替代方案可用以解決房屋問題，政府不應耗費這樣龐大的人力物力推行極具爭議的新界東北新發展區計劃。政府須解釋為何不能以粉嶺高爾夫球場用地代替新界東北新發展區；
- (b) 根據《聖經》，神希望人類善用而非濫用土地資源，而土地是按部落分配以便聚居和互相照顧。然而，很多現有住宅和農地會受新界東北新發展區計劃建議的新路和房屋發展所影響。該計劃不但會影響當地居民居住和世代務農的地方，更會摧毀他們的社區關係和文化遺產，而這一切並非金錢或安置可作補償。鑑於當地居民的生活會受到這樣重大的影響，政府應探討可否採用其他方案；
- (c) 香港並無人口政策，每天 150 個內地移民限額使房屋需求永遠無法滿足。在欠缺人口政策的情況下，政府透過各項計劃(例如發展新界東北新發展區)來增加房屋供應以解決問題，成效存疑；

- (d) 當今很多香港人都關注食物安全，想買本地米，但卻無法在市場找到。為生產較多本地食物以提高食物安全，政府應鼓勵在新界東北新發展區計劃所涵蓋的範圍內發展現有農地，同時提供更多農地，重振本地農業。政府不應因開發新界東北新發展區而犧牲香港人的健康；
- (e) 新界東北新發展區計劃涉及的發展成本超過 1 000 億元。推行新發展區計劃涉及許多具爭議的問題，假如這筆投資可用於有更迫切需要的範疇(例如購回西區海底隧道以解決長期存在的交通問題)，則會為整體社會帶來更大裨益；
- (f) 他要求城規會委員考慮為何有這麼多申述書表示反對新界東北新發展區計劃；以及
- (g) 古洞是很多戶外活動(例如在假期和周末騎單車)的熱門地點。在新界東北新發展區興建豪宅、購物商場和道路，將完全摧毀現有的鄉村風貌和自然環境，使遊人再也提不起興趣到該處遊玩。若政府要進一步推行新界東北新發展區計劃，則應規劃「無車無路」的新市鎮，並保存當地文化和農耕活動，而非採用以地產為本的發展模式。

[實際發言時間：10 分鐘]

11. 申述人陳述完畢，主席於是請委員提問。他請粉嶺、上水及元朗東規劃專員就以下各點提供資料(a)為何古洞北及粉嶺北獲選定為新發展區；(b)為何不建議把粉嶺高爾夫球場用作發展；以及(c)有關農業遷置的政策。錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 政府明白公眾對農業發展的期望。這是首次把農業用途規劃為新市鎮發展不可缺少的一部分。粉嶺北和古洞北兩個新發展區約有 95 公頃土地保留作農業用途，包括粉嶺北 12 公頃、古洞北 45 公頃和古洞北塋原自然生態公園 37 公頃。塋原的 37 公頃常耕農地會劃為自然生態公園，以期保存和保護塋原

現有的濕耕活動。此外，政府會收回塋原自然生態公園內的所有私人土地，以便保育塋原；

- (b) 房屋供應方面，當局撥出不同類型的房屋用地，分配作公共和資助房屋以及各類私人房屋的發展，務求提供多種房屋選擇。以單位數目計算，古洞北和粉嶺北兩個新發展區整體的公共與私人房屋比率約為 60 比 40，以確保在區內有均衡的人口結構。兩個新發展區都有一些用地已預留作租住公屋(下稱「公屋」)／居者有其屋(下稱「居屋」)用途，以應付日後對資助房屋的需求。預期兩個新發展區可提供合共約 60 000 個房屋單位，其中六成(約 37 000 個單位)為公屋／居屋單位，四成(約 23 000 個單位)為私人房屋單位。這些房屋單位佔地約 90 公頃，公共／資助與私人房屋土地比例為 50 比 50；
- (c) 古洞北新發展區方面，為善用以鐵路為本的基礎設施，當局在古洞港鐵站的北面和南面規劃作高密度住宅發展，地積比率為 5 至 6 倍。此外，日後的古洞港鐵站會成為擬議北環線的一部分，亦會是現有落馬洲支線的未來車站。當局已在落馬洲支線沿線預留用地闢建古洞港鐵站，以及在未來車站周圍發展擬議高密度項目。因此，在考慮新發展區的選址時，選定古洞北作新發展區地點是很自然的選擇；
- (d) 除供應房屋外，古洞北亦有用地預留作社區設施(例如醫院、學校、警署和其他社區基礎設施)。古洞北新發展區亦會加入一些設施，以回應有關提高香港經濟競爭力的訴求。約 5.8 公頃土地會預留作研究及發展用途，可與鄰近古洞北的落馬洲河套區發展產生協同效應，而沿粉嶺公路南面則會預留約 11.7 公頃土地作商業及科技園之用；
- (e) 粉嶺北新發展區作為現有粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，該新發展區的居民使用粉嶺／上水區的現有商店與服務、政府、機構或社區設施以至公共交通工具和現有道路網都很方便。粉嶺／上水區與梧桐

河之間一塊狹長土地有部分現時用作露天貯物場。因此，把該塊狹長土地納入新發展區可更善用土地資源；

- (f) 粉嶺北的擬議高密度發展項目會集中於公共交通交匯處所在那幅狹長土地的東面和西面，而虎地坳的 12 公頃土地則預留作農業用途。粉嶺北新發展區可容納約 70 000 人。粉嶺北的「農業」地帶所在之處可連接西面的塋原自然生態公園以及西面較遠處古洞北的「農業」地帶。粉嶺北和古洞北所預留的農地可作為附近鄉郊地區和各新發展項目之間的緩衝區。有鑑於此，政府不打算收回這些農業地帶內的私人土地；
- (g) 約有 300 公頃土地(即兩個新發展區約一半面積)劃作康樂、農業、綠化地帶和自然保育用途。兩個新發展區餘下一半土地是可發展的地方，其中約 30%(即約 90 公頃)指定作房屋發展。按土地面積計算，公共與私人房屋的比例約為 50 比 50。新發展區會為區內現有和日後的居民提供約 37 700 個就業機會；
- (h) 有一些現有農地位於新發展區的市中心又或會用於發展必需的基礎設施，所以，約有 28 公頃常耕農地(即古洞北新發展區有 4 公頃及粉嶺北新發展區有 24 公頃)難免會受到影響。為了讓受影響的農戶進行農業遷置／復耕，政府勘察了古洞南約 103 公頃土地，並認為其中約 34 公頃休耕農地適合進行復耕。規劃署現正與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)聯手進一步探討把這些地方回復作農業用途是否切實可行，例如土壤狀況、供水和其他所需基礎設施方面能否配合。政府會致力協助受影響的農戶復耕；
- (i) 由二零零九至二零一一年進行的「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)已確認粉嶺北約有 400 個住戶以及古洞北估計約有 600 個住戶可能會受新發展區計劃影響；

- (j) 粉嶺高爾夫球場的面積約為 170 公頃，該高爾夫球場用地的發展機會和限制正由進行中的「新界北部研究」探討。視乎將要進行的多項技術評估的結果，高爾夫球場用地作不同用途(包括房屋發展)的發展潛力仍有待確定。與二零零八年展開的「新發展區研究」相似，「新界北部研究」須經較長的過程方能建議可提交城規會考慮。鑑於研究需時，而該高爾夫球場用地只有約 170 公頃，故不可能用以取代新界東北新發展區。

12. 主席詢問政府的農業遷置建議是否可以接受。陳家良牧師在回應時表示他不宜作答，因為他並非在受影響地區從事農耕。他表示這要視乎當地農戶是否想在遷置後繼續耕種的意見。

13. 一名委員說，雖然有些申述人建議把食物供應的自給率由 4% 增至 10% 以確保食物安全，但據了解社會上有不同的意見，認為本地有機農產品較進口農產品價高三至四倍，只有富裕人家才負擔得起。因此，政府應運用資源增加房屋供應以應付草根階層的迫切需要，而非提供資助來促進本地農業。該名委員補充說，新界東北新發展區只有 6% 土地用作公共房屋發展的說法看來有誤導成分，原因是新發展區的土地有很大部分已預留作綠化地帶和農業用途，而規劃人口 170 000 有一半會入住公共房屋。陳家良牧師作出回應，要點如下：

- (a) 很難說服受影響的居民接受有必要發展新界東北新發展區，因為只有 36 公頃土地用作公共房屋發展，而用作興建私人房屋的土地則有 54 公頃；以及
- (b) 香港的私人房屋供應並不短缺。若發展新界東北新發展區旨在解決房屋問題，則當局應考慮把所有土地預留作發展公共房屋用途。

14. 一名委員問到規劃新市鎮時訂定公共與私人房屋比例的經驗和如何達致均衡的發展。錢女士回應說，二零零八年由香港大學進行的天水圍規劃經驗研究，確認房屋組合偏向資助房屋是導致天水圍出現社會和經濟問題的其中一個因素。考慮到

這些因素，以及長遠房屋策略督導委員會就新建房屋建議的最新公共／私人房屋比例 60 比 40，當局在規劃粉嶺北和古洞北兩個新發展區時採用了公屋／居屋與私人房屋供應的 60 比 40 比例。

15. 錢女士續說，新發展區計劃的其中一個主題是確保能夠均衡供應土地予房屋、就業、社區設施、商業和用作消閒活動的休憩用地所用。新發展區的規劃已特別注重要提供充足的社區設施和各種就業機會。新發展區會提供約 37 700 個工作職位，其中約 20 000 個屬於零售、服務行業和社區服務的工作。新發展區會提供要求不同技術水平的各種就業機會，以配合未來居民不同的工作技能。除了令新發展區成為自給自足和均衡的社區外，新發展區的規劃亦着眼於對外連繫。在未來的鐵路站和公共交通交匯處附近進行高密度住宅發展項目(包括興建公屋／居屋單位)，可方便日後的居民乘搭公共交通工具前往全港其他地方。

16. 主席查詢新發展區住宅發展的類別。錢女士回應說，為充分利用稀有的土地資源，新發展區大部分擬議住宅發展項目均是地積比率為 5 至 6 倍的高密度發展，而貼近「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的地方則規劃了一些中密度住宅發展項目，以確保與四周的自然環境和鄉村的現有低矮發展項目互相協調。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

17. 至於林芷筠女士在陳述中對空置率的質疑，錢女士澄清說，根據差餉物業估價署所擬備的《香港物業報告 2013》初步統計數字，二零一一年所有私人住宅單位的空置率為 4.3%。應予注意的是，在二零一一年前落成並已評估差餉的住宅樓宇，其空置量是根據抽樣調查該等樓宇 3% 的單位所得結果來推算的。林女士所陳述的數字是來自政府統計處所擬備的《香港統計月刊》，是把「永久性居住屋宇單位總數」扣減入住單位總數而計出的。須知這個數字並不能與差餉物業估價署的數字相提並論，原因是「永久性居住屋宇單位總數」的定義包括所有住宅屋宇單位及非住宅樓宇(例如商業大廈及工業大廈)內已知作居所用用途的屋宇單位，但不包括非住宅用途、酒店及院舍內供住院或在囚人士居住的屋宇單位。因此，由於兩套統計

方式的永久性居住屋宇單位的定義不同，利用政府統計處的數字計算並不能正確反映空置率。

18. 一名委員就着向市場投放更多空置住宅單位和改善新發展區整體規劃程序以盡量減少與公眾對立的可行方法，詢問各申述人有何意見。林女士作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺、上水及元朗東規劃專員所引述的空置率是以差餉物業估價署抽樣調查該等樓宇 3% 單位的結果為依據，在反映實際物業市場情況方面的可靠程度令人懷疑，特別是不肯定調查有否包括小型屋宇和低密度住宅單位。事實上，有很多方式可以收集空置單位的資料，例如查核住戶的水電用量、垃圾量或郵箱等。政府應檢討調查空置率的方式，以收集更可靠的數據；
- (b) 政府應以整全的方法解決房屋問題，包括探討可鼓勵業主把物業投放市場出租的措施，以及處理由大量海外大學生和來自內地的非永久性香港居民對房屋需求所造成的壓力；
- (c) 政府不應倉促下結論，認為必須發展新界東北新發展區。除非能證明已用盡所有其他解決房屋問題的方法，否則難以令受影響的居民信服。舉例說，遭濫用的小型屋宇政策應予檢討，政府亦應利用可收回作發展公共房屋的棕地；以及
- (d) 把天水圍個案單純歸因於高比例的公共房屋發展項目是過於簡化的說法。事實上，問題的關鍵在於沒有妥善的規劃以促進當地經濟活動發展，使當地居民被迫要前往市區就業。

19. 主席詢問政府在善用棕地方面所做的工作，錢女士回應說，在香港，棕地大體上是指現作露天貯物和鄉郊工業用途的地方。這些地方大部分遠離市中心，租金較低。這些棕地上亦有住用構築物。「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「洪水橋研究」)和元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱「元朗南研究」)的研究區內現時都有一些棕地。

20. 錢女士續說，「洪水橋研究」已大致確定洪水橋約有 250 公頃棕地，用途由港口後勤用途至鄉郊工業都有。這些土地用途能提供就業機會，確是對香港整體經濟競爭力作出貢獻的重要元素。政府現正探討可行措施以應付這些工業的需要，並會把建議提交城規會供委員考慮。然而，新界東北新發展區計劃的主要建築工程預期會於二零一八年展開，以便首批居民可於二零二三年遷入，而前期工程計劃的第一期可提供 16 000 個新住宅單位，當中包括 13 000 個公屋單位。截至二零一四年三月底，輪候公屋登記冊上有約 250 000 個租住公屋申請。在所有申請中，有約 122 000 個是公屋輪候冊上的一般申請，約 125 000 個是非長者一人申請人。現時確有需要盡快推行新界東北新發展區計劃，以應付房屋供應嚴重不足的情況。至於發展「洪水橋研究」和「元朗南研究」所涉棕地以供應土地方面，則仍須花相當時間進行相關的技術評估和公眾諮詢，以至解決備受關注的補償和安置安排問題，因而未能作為替代，以應開發新界東北新發展區的需要。

[李美辰女士此時暫時離席。]

21. 一名委員說，粉嶺高爾夫球場在維持香港作為均衡而多元化發展的國際城市方面擔當重要角色。該名委員詢問申述人，對高爾夫球場在維持香港的國際城市和金融中心地位方面的需要和重要性有何意見。陳家良牧師回應說，在缺乏經驗數據下，實難以評估粉嶺高爾夫球場對香港經濟貢獻的重要性。這更是一個價值判斷的問題，即是要吸引更多富人來港，還是要照顧有需要的市民。事實上，還有其他重要因素足以影響香港競爭力，例如環境質素以及保存自然環境和文化遺產。林女士補充說，當今一個城市的國際形象會多從堅尼系數、民主、廉潔和言論自由的水平來反映，而非靠是否備有康樂設施供富人享用。受影響的居民很難接受新界東北新發展區計劃，除非政府已探討其他所有方案。就棕地而言，她表示政府須制訂新政策，提供經濟誘因(例如設立基金)，以鼓勵現有土地業權人／經營者修復環境。

22. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員就以下各點提供資料：(a)新界東北新發展區計劃會否涉及在棕地進行清拆；(b)可否以粉嶺高爾夫球場用地代替兩個新界東北新發展區；以及(c)是否有其他土地供應來源可用以達致《長遠房屋策略》在未

來 10 年提供 470 000 個屋宇單位的目標。錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北和古洞北兩個新發展區的發展是長遠的規劃工作。早在九十年代進行的「全港發展策略檢討」已建議研究新界東北的策略性增長潛力。由二零零八年起，「新發展區研究」進行了三輪公眾參與活動。因應每輪參與活動收到的公眾意見，當局對新發展區的規劃作出修訂。舉例來說，第三輪公眾參與活動完結後，當局不但把鐵路站和公共交通交匯處一帶公屋用地的地積比率提高，同時亦物色了更多用地改作公屋用途。這些改動都是政府回應公眾參與活動中所提出的增加公屋供應訴求的結果；
- (b) 新界東北新發展區計劃會影響約 51 公頃棕地，包括露天貯物場和鄉郊工業現時所佔用的土地。這些在粉嶺北和古洞北的棕地，有部分亦位於建議作高密度住宅用途的未來市中心／地區中心。因此，新發展區計劃有助把土地用途由鄉郊工場改為住宅用途；
- (c) 政府正進行「新界北部研究」，會積極審視粉嶺高爾夫球場的發展機會和限制。事實上，在探討把高爾夫球場發展作住宅用途時，有很多因素須予考慮，例如會否發展整塊用地、適當的發展密度、提供基礎設施和與周邊地區是否協調等各方面問題。進行技術評估和舉辦公眾參與活動需要相當長的時間才能完成；以及
- (d) 雖然有其他規劃研究正在進行，但新界東北新發展區計劃會是中期房屋供應的主要來源，第一期發展可提供 16 000 個房屋單位。可發展土地合共會有 300 公頃。要如期達到房屋供應目標，粉嶺北和古洞北分區計劃大綱圖獲得批准至為重要。

23. 一名委員表示，現有棕地大部分是廢置的農地，而現有或復耕的農地日後亦有機會遭廢置而成為棕地。該委員詢問申述人對是否有需要保留新發展區內現有農地有何意見。陳家良

牧師回應說，不應把「現有農地可能變作棕地」作為發展新發展區的理據。政府應考慮縮減新發展區的發展規模，以期保留更多現有的綠化地帶和農地。與其把六成房屋土地用作興建私人房屋，政府應提供更多公共房屋。

24. 一名委員問到，若不推展新界東北新發展區計劃，怎樣才可達致《長遠房屋策略》所訂明在未來 10 年供應 470 000 個房屋單位的目標，以及是否須保留土地用作興建新發展區的道路，以配合新發展區對內和對外的交通接駁。林女士作出回應，要點如下：

- (a) 在新界東北新發展區計劃的整個規劃過程中，受影響的當地居民是弱勢社羣，他們的權利和生計都沒有得到妥當保護。政府一直沒有就新發展區的選址提出充分理據；以及
- (b) 首批居民於二零二三年才會遷入，所以新界東北新發展區計劃只能達到《長遠房屋策略》所定在未來 10 年供應 470 000 個單位的目標的後半部分。為達到此目標，政府須物色其他房屋用地來源。因此，政府應加快進行對小型屋宇政策的檢討以及對釋放棕地發展潛力的研究。

25. 主席表示，政府一直全力在全港物色房屋用地，以期達到《長遠房屋策略》的房屋供應目標，而城規會亦要處理許多在各區改劃用途地帶以進行房屋發展的建議。因此，指稱當局除在新界東北新發展區物色房屋用地外，就再沒有積極覓地，這個說法未免有誤導之嫌。

26. 一名委員認為，在市場提供私人房屋有助透過私人物業升值，減少財富兩極化。陳家良牧師回應說，物業市場上的投機炒賣實際上是引致財富兩極化的其中一個主要原因，因為土地／物業擁有人能夠藉控制私人房屋供應來取得利潤。對香港普羅市民而言，他們擁有一個住宅單位只是在於滿足住宿的基本需要，而非為了資產升值。新界東北新發展區的私人房屋發展規模應予減少，便可保留更多土地作現有農地用途，以及興建公共房屋以應草根階層的需要。

27. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表及申述人出席會議。他們於此時離席。

28. 會議於上午十一時二十五分小休。

其他事項

[機密項目。閉門會議]

29. 此議項以機密文件形式記錄。

30. 餘無別事，會議於下午十二時四十五分結束。