

1. 會議於二零一五年一月六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

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

彭偉成先生

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

3. 主席表示，由於尚未有申述人到來，會議會暫停至申述人到來才開始。

4. 會議於上午九時二十三分恢復進行。

簡介及提問部分

[公開會議]

5. 以下規劃署的代表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-R2429、KTN-1977—鄭歲好

FLN-R2430、KTN-1978—鄭鳳嬌

FLN-R2431、KTN-1979—李妹

FLN-R2432、KTN-1980—李昇駿

FLN-R2433、KTN-1981—李耀洪

FLN-R2434、KTN-1982—鄭伯祥

FLN-R2435、KTN-1983—鄭加其

FLN-R2436、KTN-1984—鄭鈞偉

FLN-R2437、KTN-1985—曾建榮

鄒崇銘先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R2438、KTN-1986—蘇敏

FLN-R2439、KTN-1987—曾慧瑩

區國權先生(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。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請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。

9. 主席接着請申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R2429、KTN-1977－鄧歲好

FLN-R2430、KTN-1978－鄭鳳嬌

FLN-R2431、KTN-1979－李妹

FLN-R2432、KTN-1980－李昇駿

FLN-R2433、KTN-1981－李耀洪

FLN-R2434、KTN-1982－鄭伯祥

FLN-R2435、KTN-1983－鄭加其

FLN-R2436、KTN-1984－鄭鈞偉

FLN-R2437、KTN-1985－曾建榮

10. 鄒崇銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這是他第三次出席申述聆聽會。有很多原因促使市民作出陳述及表達自己意見。有些人可能只是想履行自己的公民責任，他們在公開聆聽會發表自己的意見，但並沒有預期自己的意見會影響城市規劃委員會(下稱「城規會」)的決定；有些人可能強烈反對新界東北新發展區計劃，他們想表達自己的觀點，以理說服城規會做出一個長遠有利於香港的決定。對他來說，他最關心的是市民能否捍衛自己可以講真話的權利。香港近期的發展充斥着歪曲的事實。講真話的權利似乎並非理所當然的。我們的下一代應該真誠、勇敢和能夠誠實面對自己，因此，他認為講真話對下一代尤其重要；

[李美辰女士此時返回席上。]

- (b) 政府剛發表「新農業政策：本港農業的可持續發展」公眾諮詢文件。可惜，這只是政府的門面功夫。新農業政策表面完善，但卻沒有解決根源的問題。新農業政策的其中一項建議是設立一個面積約 60 至 80 公頃的農業園。就面積、規模和環境方面而言，他認為古洞南顯然是一個已被政府確定為有發展潛力的地點。設立農業園是為政府鋪路，讓其能藉收地徵用設立農業園所需的地段，然後交由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)管理。這政策並不全面。政府在這個時刻制訂有關政策，旨在堵住公眾對發展新界東北的批評。政府再一次沒有講真話，只是掩飾事實，隱瞞公眾；
- (c) 鄒先生以西九文化區(下稱「西九」)發展方案的不同概念圖則為例，對不同的城市規劃原則作出詳細說明。在三個概念圖則方案中，福斯特(Norman Foster)擬備的設計獲選。從布局設計可見，福斯特利用大量直線來勾畫街道和格網，引導區內的走向及發展。設計過程採取由上而下的方式，換句話說，並沒有考慮到對現有社區和鄰里網絡的影響。儘管西九是填海區，現時沒有社區，但此設計概念仍然受到批評，因為它的設計布局與尖沙咀東的規劃相似，而尖沙咀東又被認為是一個規劃的災難，因為它的布局設計並不是從使用者／行人的角度而制定的，並不是以人為本的設計；
- (d) 至於嚴迅奇的概念圖則，在布局上其實類似現有的舊區，像油麻地眾坊街(榕樹頭)、佐敦和灣仔。這是一個從使用者角度並且更能體現以人為本的設計，重點在其彎曲交錯的道路和小口袋般的公共空間，這些設計都能促進人們的聯繫和互動，區內居民的積極參與令該區有機地慢慢發展起來；
- (e) 羅星(Esther Lorenz)和李士橋在其著作《Kowloon Cultural District》一書認為，現時的九龍區已經是一個擁有多元化街道生命力和豐富集體文化活力的文

化區，因此，政府沒有必要花費大筆公帑去設計西九。不過，由於香港過去二、三十年迅速發展(包括在西九龍填海)，而政府又拒絕發小販牌照，令街頭市場和小販攤檔消失，街道因而失去活力。概括而言，他認為規劃的原則應是以人為本，並能滿足市民的需要；

- (f) 鄒先生指出，除了規劃署在二零零八年由香港大學羅致光博士領導對天水圍新市鎮進行的研究外，香港中文大學的 **Hendrick Tieben** 博士在二零一三年亦曾把西營盤和天水圍並列比較，審視城市形態的差異及其對經濟機遇和生活質素的影響。西營盤是一個密集發展的地區，街道走向、樓宇體積、建築類型參差不一，發展地盤相對較細，小街窄巷縱橫交錯，居民可在家居附近找到工作。天水圍新市鎮則是按運輸導向模式發展而成的，這種模式把交通運輸與車站可步行往返的路程範圍內的土地用途結合。天水圍的街道較為寬闊，各區之間以綠化空間分隔。不過，他對這些並無任何活動的綠化空間的功能表示懷疑。比較經濟機遇，西營盤提供的就業機會比天水圍多。天水圍新市鎮的功能本質上是單一的，除居住此唯一的功能外，再沒有其他功能。區內經濟缺乏活力，亦明顯缺乏競爭力。他認為經濟機遇和就業機會實際上是促進生活質素和城市可持續發展的基本要素；
- (g) 天水圍與古洞北新發展區在布局設計和地形方面分別不大。兩個地區的布局都是以運輸導向模式為依歸，而每一個發展地盤都是面積廣闊並包含不少休憩用地，這會造成互不關連、缺乏街道生命力和閒常社交互動的社區羣。雖然古洞北分區計劃大綱圖僅顯示概括的土地用途布局，但他預計古洞北的未來發展將與天水圍相類，甚至更差。市民在康樂及文化事務署轄下的公園只可以散步，或偶爾在草地上閒坐。所有活動都是從地底的古洞鐵路站與隧道或架空行人道通過各個購物商場連結起來，而居民則在購物商場的範圍內活動，被迫光顧大型連鎖店，區內不會有任何街道生命力；

- (h) 啟德坊是受九龍城鄰近地區所啟發的一個大膽、刻意的嘗試，發展地盤較細，所倡議的是蓬勃的街道生命力、人際交往及和諧社區。然而，當發展地盤的地積比率大幅提高後，這概念便被扭曲；
- (i) 雖然 Tieben 博士大力批評運輸導向模式，但鄒先生卻認為若鐵路站附近有多元化的活動，此種模式不一定有問題。他以日本為例，雖然日本鐵道(JR)的車站上蓋發展是由鐵路公司壟斷，但鐵路站附近其他地方仍可保留方便步行的街道，為地面街道帶來充滿生趣的各式活動。人們可以在街道周圍隨意散步，造就很多機會讓行人進行豐富閒常的互動。謝爾頓(Barrie Shelton)在他所著的《Learning from the Japanese City》及《香港造城記：從垂直之城到立體之城》(The Making of Hong Kong: From Vertical and Volumetric)指出，亞洲城市的舊區有其獨特的形式，能為地區創造動力。鄒先生認為，香港的新發展區再也不能找到這些特色；
- (j) 在《美國偉大城市的生與死》(The Death and Life of Great American Cities)中，作者雅布絲(Jane Jacobs)倡議便於人際交往的街道生命力、縱橫交錯的道路、細小的發展地盤。她認為如果沒有人際交往，即使有更多綠化地帶和休憩用地也不會產生任何城市生命力。雅布絲喜愛行人道，卻厭惡公園。她在另一本書《城市經濟》(The Economy of Cities)指出，一個地區的興衰取決於是否有經濟機遇。鄒先生再以西營盤和天水圍為例，指出西營盤有許多應變靈活的中小企業，而天水圍則只有兩間大企業；西營盤的商舖和服務可以為居民創造就業機會，但天水圍卻未能為居民創造足夠的就業機會。西營盤不僅是一個生活的地方，也是一個工作和為人們提供貨品和服務的地方，而天水圍的商業活動都集中在購物商場內。許多居住在水圍的新來港定居人士都是家庭主婦，因為要照顧孩子而不能全職工作，而天水圍卻缺乏讓她們可擔任兼職工作的就業機會；

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

- (k) 鄒先生還以位於大角咀的董富記工場為例，說明生活在一個活力充沛的熱鬧地區可為小說家提供豐富的文化記憶。董啟章先生是董富第三代，他的著作《天工開物·栩栩如真》是關於三代都在香港生活的普通人的故事，融合了個人成長歷史、家族歷史和香港百年發展史。董先生的另一本著作《物種源始·貝貝重生之學習年代》是關於一名大學畢業生為了保護西貢的一個現有社區而參與抗議行動。鄒先生說那本書的背景跟現在新界東北的情況有點相似。目前，新界東北地區仍可提供一個讓居民以不同形式和方式生活的環境。他表示，生活不應由政府預先安排，我們也不應認為年輕一代畢業後進入大企業工作並於數年後置業是必然或正常的。最近的佔領中環運動證明，這個城市並未步向死亡，因為仍然有關心香港未來的年輕人。也有青少年到訪馬屎埔，探索香港另類的生活方式；
- (l) 他並不是那些不講理由為反對新市鎮發展而反對的人。他認為，發展項目應能適當地尊重現有的社區和推動有機的生活方式。發展應要顧及地區現有的景色和文化遺產，當局應整體保存地區的文物和景觀，而非零散地保存個別建築。規劃應以人為本，並由人作出，而且要讓人和大自然結合，也要強調人際交往。雖然大型發展地盤可以提高物業的升值潛力，但他認為擁有縱橫交錯的街道、在建築物的地面能找到商舖和服務的細小發展地盤，才是最適合香港的城市發展形式；
- (m) 鄒先生認為，房屋供應應是為了配合社區的住屋需要，而不是滿足人們想擁有房屋的慾望。他反問新界東北的發展是否符合這一方針。規劃署也應解釋公共與私人房屋的比例是「一半一半」的意思是指土地面積還是提供的住宅單位數目。雖然他明白房屋政策是運輸及房屋局的職權範圍，但城規會也應有責任。他表示或會出席另一節聆聽會，對長遠房屋政策作出更多闡述；以及

- (n) 最後但同樣重要的一點是，他最關心的是讓人可以講真話的言論自由。香港有越來越多隱瞞、混淆事實的情況。參與佔領中環運動的示威者大部分沒有使用暴力，他不明白為什麼他們會被逮捕。他擔心日後會出現以言入罪、執法不當及如何維持司法獨立的問題。他會爭取和平呼籲講真話及發表文章的自由。這對下一代是很重要的。

[實際發言時間：92 分鐘]

FLN-R2438、KTN-1986—蘇敏

FLN-R2439、KTN-1987—曾慧瑩

11. 區國權先生表示這是他第三次出席申述聆聽會。他除了代表東北城規組，也是古洞支援組的成員。關於一些申述人或他們的代表在二零一五年一月五日上午提出的要求，區先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他和議申述人或他們的代表要求城規會安排時間讓 1 000 多名申述人出席會議這個合理的要求。他認為這要求是根據城規會的程序提出，如果他們的要求被拒絕，便是違反《城市規劃條例》，他們不排除尋求申請司法覆核的可能性；
- (b) 有關的法定圖則在二零一三年十二月二十日刊憲後，他們已採取行動，向各方收集意見，最終有逾 3 000 份申述書和意見書提交城規會。按照城規會的程序和做法，每名申述人都有權出席會議作出 10 分鐘的口頭陳述，這是他們的權利，而他亦已向秘書處反映了他的看法。這些申述人都準備出席聆聽會，但很多人可能無法向僱主請假，因此，實際只有部分申述人可以出席。他認為聆聽會的時間和地點安排皆不適合那些在古洞和粉嶺北生活的申述人。他要求城規會為 1 000 多名申述人安排聆聽環節，並要求主席作出直接明確的回應，作為以後法律訴訟的依據；

- (c) 當局用了很多時間向申述人解釋城規會的功能和程序。然而，城規會不顧申述人的權利，突然改變聆聽會的規則和壓縮聆聽時間，以求盡快呈交分區計劃大綱圖予行政長官會同行政會議審批。城規會限制申述人的權利，十分可恥。如果城規會不為 1 000 多名申述人安排聆聽會，可能會迫使或驅使公眾採取更激烈的行動來表達對政府的不滿；以及
- (d) 關於他要求規劃署提供投影片一事，他同樣不滿該署的回應。雖然他可以在互聯網上觀看有關投影片，但難以下載檔案作分析。他說規劃署試圖剝奪他知悉有關內容的權利。

12. 區先生接着就分區計劃大綱圖上的發展建議作出陳述，要點如下：

- (a) 古洞河上鄉擁覽望原美景，許多發展商已在河上鄉附近的大部分地方囤地。有些申述人就着對發展商有利的河上鄉「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶提出修訂建議。他認為這些地方最終只會用作發展豪宅；
- (b) 由於當局並無建議在河上鄉附近興建鐵路站，因此，將河上鄉劃作「住宅(甲類)」地帶並無理據支持。所規劃的交通網絡的承載力並不足以支持新界東北新發展區帶來的新增人口。交通量增加會造成道路網絡嚴重擠塞。新增的古洞站亦會令東鐵上水站的運載量超出負荷；
- (c) 規劃署未能解釋為什麼在規劃土地用途時，沒有考慮現有的社區和社區的整體需要。所劃設的用途地帶及其界線都偏袒發展商和特權階級的利益。當局制定整體土地用途建議時並不是採用由下而上的規劃方式，並非以人為本。規劃署應解釋規劃土地用途的原則；
- (d) 副主席先前曾對傳媒表示，社區某些界別需要作出犧牲，以滿足本港的整體住屋需要。他認為這樣含

糊其辭以誤導公眾，是不負責任的做法。他質疑為什麼要作出犧牲的是當地居民，特別是古洞居民和非原居村民，而不是那些囤地的發展商和特權階級；

- (e) 由於沒有租金管制，新界東北有許多農夫和寮屋租戶現在都受到土地擁有人的剝削。目前，業主可以隨意調整租金，有些甚至會不合理地加租至比市場價值更高的水平。有業主曾經把租金從每年 650 元增加至每月 1,200 元，而租給農戶的租賃期限就由五年縮短至一年。礙於不確定性和欠缺租金上限管制，農夫和租戶對於規劃未來不抱希望。古洞支援組稍後會採取行動，要求地政總署及政府修訂《業主與租客(綜合)條例》，以保障農民和租戶；
- (f) 政府應該保留像馬屎埔馬寶寶社區農場的地方作農業用途，而不是制訂農業政策來物色其他地方作農業用途；
- (g) 當局不應以孤立方式規劃古洞北而應一併考慮周邊的地區。上水、粉嶺及古洞南已有或將會供應豪宅，實再無需要在河上鄉這樣做。政府應考慮現有居民的意願。如果他們想留在該區，政府便應進行改善工程，改善他們的生活環境；
- (h) 政府應考慮使用棕地來發展例如學校或醫院等政府、機構或社區設施，以配合社區的需要；
- (i) 沿青山公路有許多已規劃的商業發展項目。位於古洞安老院附近的農場現已改劃用途，以便進行一項商業發展項目。沒有資料顯示當局是否正在進行換地安排；若否，他懷疑這是官商勾結，改劃用途實際令發展商得益。他還認為，整個新界東北新發展區計劃是為發展商的利益而規劃；以及
- (j) 鑑於上述情況，他促請委員不要同意把分區計劃大綱圖提交行政長官會同行政會議審批。

13. 區先生總結時提出以下要求：

- (a) 城規會應尊重 1 000 多名申述人的權利，安排聆聽會以便他們作口頭陳述。否則，他們不會排除可能提出法律訴訟；
- (b) 新界東北新發展區計劃的規劃方式應是由下而上和以人為本，並採用前一位申述人的代表鄒崇銘先生所倡議的規劃原則；
- (c) 如為了滿足整體的住屋需要而須作出犧牲，則犧牲的應是囤地的地產發展商，而不是弱勢的農夫和村民。目前在該區生活的居民、他們現有的生活(包括他們的生活環境和農耕活動)，以及現有的土地用途都應該首先得到尊重；
- (d) 《業主與租客(綜合)條例》應予修訂，以保障新界的農夫和寮屋租戶；以及
- (e) 政府應保護那些地區的農業用地，並將那些地區保留作農業用途，而不是用作發展豪宅。

[實際發言時間：19 分鐘]

14. 申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

15. 副主席對鄒崇銘先生堅持講真話表示欣賞。注意到鄒先生較早時對新農業政策所表達的意見，他問鄒先生，假設在新界東北新發展區落實建立新農業政策所建議的農業園，他對農業園的利與弊有何意見。

16. 鄒崇銘先生作出回應，要點如下：

- (a) 農業園如果由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)管理，會受到嚴格規管，而農業園的功能亦會變得單一化，只會提倡高科技現代化農耕運作，但這種方式並不適合發展成熟並與自然和諧共融的互動社區裏的現有小型農場；以及

- (b) 根據漁護署的資料，香港約有 4 500 公頃農地，而農業園的面積僅約 60 至 80 公頃，佔農地總面積極少。一方面，農業政策似乎要在 80 公頃農地上推動農業發展；另一方面，卻又為政府提供理據以釋出超過 4 400 公頃的農地作其他用途或發展。對於這 4 400 公頃農地將會如何使用，政府欠公眾一個詳細的交代。

17. 一名委員問鄒崇銘先生，可否把發展鐵路上蓋和周圍地區所採用的運輸導向模式，與能尊重新界東北新發展區當地社區特點那種以人為本的發展方式相結合。該名委員認為這兩種方式皆可以為發展區帶來活力。該名委員還問到新界東北有哪些地方適合以這種綜合方式發展，從而建立一個更多元化和更有活力的社區。他又問鄒先生，除了保留作農業用途的地方外，怎樣才能更好利用新界東北的其他地方，令更多香港市民受惠於有關的發展區。

[許智文教授和梁宏正先生此時暫時離席。]

18. 鄒崇銘先生作出回應，要點如下：

- (a) 在香港，鐵路的走線和鐵路站對城市發展有極大影響。以天水圍為例，輕便鐵路車站對新市鎮的設計布局有凌駕性的影響。他又認為，鐵路公司利用鐵路沿線物業發展獲得的利潤來補貼車費。舉例說，八鄉的鐵路車廠何須佔地數十公頃，那差不多相當於一個小型新市鎮的面積，他不明白箇中原因。房屋政策向鐵路公司傾斜，讓鐵路公司在鐵路上蓋發展私人豪宅。從他的角度看，雖然日本和香港同樣是採取運輸導向模式，但日本鐵道車站四周的發展仍能尊重和保留當區的特點；
- (b) 除了在市區的西營盤和九龍城等舊區外，位於新界的大埔大明里和元朗炮仗坊同樣是充滿活力的社區。這些地方通常有休憩公園，旁邊是寬闊的行人道，街上有店舖，這種布局推動了多元化的街道生命力和閒常的社交互動。這些都是說明如何使一個地方有活力的活生生例子；

- (c) 新界東北預留了約 90 公頃土地用作發展房屋，加上約 120 公頃土地用作闢設配套和基礎設施，新界東北只需要約 200 公頃土地，而不是目前建議的 612 公頃。此外，他認為現有的粉嶺高爾夫球場佔地約 170 公頃，已經足夠發展一個新市鎮。他還懷疑以一個 200 公頃新市鎮的規模來容納 170 000 人口和 37 000 勞動人口，是否適合；
- (d) 發展一個如元朗橫洲的小型新市鎮，以 30 至 40 公頃的土地面積容納 30 000 至 40 000 人口，會面對的問題較一個大型的新市鎮為少。小型新市鎮需要為居民創造足夠的就業機會所承受的壓力會較少。此外，對相關政府、機構或社區設施的需求、提供額外的交通基礎設施的需要和對鄉效環境的滋擾都會減至最低。他還認為發展幾個小型新市鎮，不會如新界東北新發展區計劃一樣引起強烈的社會爭議；以及
- (e) 物色面積較小的土地發展小型新市鎮會較為容易，亦應考慮善用棕地進行發展。

19. 就鄒崇銘先生的陳述，一名委員提出以下各點：

- (a) 香港在過去數十年的急速發展，令到灣仔、九龍城和紅磡等舊區日漸沒落。街上的行人很少，大部分地舖皆是空置的。長者或殘疾人士住在沒有電梯的老化唐樓，環境不太宜居。由於有需要為公眾改善環境和設施，進行規劃是必要的；
- (b) 雖然公園或休憩用地被視為功能單一，用途亦受到很多限制，但事實上長者、學生和兒童經常使用這些地方；以及
- (c) 新界東北新發展區計劃只預留 612 公頃土地的一部分作發展用途，餘下的則用作闢設配套基礎設施，以及政府、機構或社區設施，又甚至乎是不擬作發展之用。他認為如果在早期規劃階段沒有預留足夠

的地方以關設配套設施，便會在人口遷入後造成很多問題，亦不能促進任何經濟活動。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

20. 鄒崇銘先生作出回應，要點如下：

- (a) 他並不是一個浪漫的人。他主張一個地區應該吸收新元素以助其活化及逐漸轉變。紅磡蕪湖街便是一個典型的例子，該處所開設的新商店及提供的服務照顧了香港理工大學學生的需要。他認為重要的是如何藉包容各種不同可能性，令一個地方保持活力，這可讓其有機地繼續發展。他看不到新界東北新發展區會有這些可能性；以及
- (b) 市區重建局(下稱「市建局」)採取「四大業務」的策略，即重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育，藉以更新舊區面貌。然而，他注意到市建局將重建焦點放在合併用地及更替舊建築物上。為了改善居住在老化唐樓中長者的生活環境，他認為市建局應介入，以復修這些樓宇。在進行市區更新方面，則應更多考慮居民的需要，而不是着眼於金錢補償，迫他們離開自己的社區。市建局無須局限於跟從兩個極端，即將整幢樓宇拆卸或保持樓宇原封不動，而應該更細心檢視每幢舊樓宇，探討是否有機會為這些樓宇進行適當的維修保養。

[鄒桂昌教授及邱榮光博士此時暫時離席。]

21. 一名委員說，規劃有其局限之處，一個地方(例如炮仗坊的氛圍)是由許多因素造成的。他認為就市區規劃而言，新界東北的發展不一定純粹是由下而上或由上而下，因為這兩種方式的任何一種也可能不適合新界東北新發展區的發展，它可以是兩者的結合。他問鄒崇銘先生認為新發展區計劃應採取哪種適合的規劃方式。

22. 鄒崇銘先生同意城市規劃是一個持續的規劃過程。地區應與互動元素一起持續發展。規劃應具有前瞻性，要預見該區

在 30 至 50 年的發展，也要顧及社區過去數十年的歷史。在制定圖則時，應尊重現有的互動社區，使地區能有機地成長。目前古洞北及粉嶺北的規劃是採取一個由上而下的方式，其布局並沒有顧及歷史、文化和現有社區等互動元素。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

23. 就區國權先生對聆聽會議安排的意見，主席說雖然他知道東北城規組(下稱「小組」)對會議安排可能會有不同的意見，但會議安排是委員詳細討論後同意的。正如在二零一五年一月五日的聆聽會上已解釋過，安排二零一四年十二月十七日的聆聽會，是為了聆聽那些已授權小組代表作口頭陳述的申述人的申述。早在已安排的會議舉行之前，城規會已指示秘書處向小組索取授權書名單，希望把會議安排得更好。不過，由於在二零一四年十二月十七日前仍未取得有關名單，秘書處只能請原本的申述人出席會議，但卻無法估計需要多少時間來聆聽小組的申述。秘書處終於在二零一四年十二月十七取得小組的授權書名單，經核對後，發現在 292 名申述人中，有 252 名申述人未曾出席之前的聆聽會，城規會於是額外安排五天的聆聽會(由二零一五年一月五日開始)，聆聽其餘 252 份申述。城規會認為有關安排符合《城市規劃條例》(下稱「條例」)和聆聽會的「會議程序須知」的規定。主席希望區先生能夠理解城規會作出如此安排的理據。

24. 區先生作出回應，要點如下：

- (a) 他的陳述並不是意見，而是那些申述人的權利。他之前已通知秘書處，會有逾 300 名申述人及其他人以自己本人的身分出席二零一四年十二月十七日之後的聆聽會作口頭陳述。據他了解，有些申述人希望親自出席聆聽會，可能是因為與秘書處的溝通出了問題，只有少數申述人出席額外的聆聽會；
- (b) 無論怎樣，城規會都應該讓所有申述人出席聆聽會，這樣做才符合條例的規定。城規會現時的安排會影響申述人的權利，因而不符合條例的條文；以及

(c) 小組將根據聆聽會的會議記錄採取進一步行動。

25. 委員備悉區先生提出的意見。

26. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表及申述人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

27. 會議於中午十二時休會。