

1. 會議於二零一五年一月二十一日上午九時二十五分恢復進行。

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

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

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

4. 以下提意見人及提意見人的代表此時獲邀到席上：

FLN-C1608 and KTN-C1608 – 石懷謙

石懷謙女士 — 提意見人

FLN-C1316 and KTN-C1316 – Crystal Yip

FLN-C1497 and KTN-C1497 – Leung Wei Ching

FLN-C1724 and KTN-C1724 – 葉富榮

區國權先生(東北城規組) — 提意見人的代表

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《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》及《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/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／提意見人向城市規劃委員會(下稱「城規

會」)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，向城規會提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；
- (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。
- (e) 除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在申述人／提意見人和申述人／提意見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，除非獲延長發言時間，否則每次陳述限時 10 分鐘。在提意見人和提意見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提意見人的編號，邀請提意見人／授權代表作口頭陳述。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. 主席接着請提意見人及提意見人的代表闡述其意見內容。

FLN-C1608 and KTN-C1608 – 石懷謙

9. 石懷謙女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府曾多次強調，擬議的新界東北新發展區是為了提供土地作住宅發展，以應付香港迫切的住屋需要。然而，要實現這一目標，政府應首先探討一些會帶來較少負面影響的其他選擇，而不是開發新界東北的土地。其中一個選擇是利用空置或未充分利用的政府土地，而另一個選擇則是善用空置單位，因為根據差餉物業估價署的資料，香港有 40 000 個空置單位，這些單位應予善用。此外，根據運輸及房屋局的統計，目前在市場尚未售出的住宅單位亦有幾千個。這些房屋單位不應任其空置；
- (b) 看來，因為熱錢湧入，目前的物業市場其實是有錢人的一種投資工具，而不是為廣大市民提供住屋。即使開發建議的新界東北新發展區，或許亦不能解決房屋問題和降低樓價；
- (c) 三十會曾經進行一項有關香港酒店營運情況的調查，發現現有住宅大廈內有很多無牌賓館。政府應根據香港現時的承受能力，審慎地檢討旅遊政策。增加房屋供應，隨後卻把房屋單位轉為賓館用途，對解決房屋問題並無幫助；
- (d) 新界東北新發展區並不是增加土地供應的唯一途徑。根據公共專業聯盟在二零一三年三月發表的《新界棕土研究與土地發展方略》，新界有 800 公頃棕地，分布在北區、大埔、屯門及元朗，並特別集中在洪水橋區，這些地方目前用作貨櫃場、回收場和劏車場等。這些棕地都是面積大而且有良好的交通網絡接連，易於改變作住宅發展之用。政府應優先發展棕地；

- (e) 除了棕地，還有其他隨時可作發展的用地。例如，香港的工業用地已逐漸減少，而約有 300 公頃的空置工業用地是可重新發展作住宅用途。此外，還有 400 公頃空置政府土地劃作「政府、機構或社區」和「康樂」地帶，都是可以釋出作房屋發展用途。這些空置土地都可以隨時改作其他用途，並能減省大量的規劃和收地程序；
- (f) 政府應檢討香港是否需要私人高爾夫球場。這類高爾夫球場支付的租金很低，而且只服務一小撮高收入人士。粉嶺高爾夫球場面積約 170 公頃(等同約九個維多利亞公園的面積)，而球場的設施是大部分香港人不會使用的；政府應考慮收回該高爾夫球場用地，以便加快供應土地作房屋發展；
- (g) 香港是否確實有急切的房屋需求，令人感到懷疑。根據政府統計處的最新人口推算，由二零一四年至二零三九年，人口預計會增加 130 萬，估計總共 3 200 公頃的土地應足以應付新增人口。以上提到的棕地、工業用地、粉嶺高爾夫球場等可用的土地，應可提供足夠土地發展房屋。新界東北新發展區並非必要。

10. 由於石女士 10 分鐘的發言時限已到，區國權先生建議把他獲分配的 10 分鐘發言時間給予石女士，讓她可繼續陳述。主席表示同意。石女士接着作出陳述，要點如下：

- (a) 除了土地供應外，政府亦應考慮產業多元化，為香港創造更多支柱產業，尤其是促進農產業。雖然在新界東北新發展區預留了 14 公頃土地作商業發展，並可創造 37 700 個就業機會，但當局並沒有提供詳細資料；
- (b) 香港對農耕需求不斷增加，因此，政府應促進農業發展。新界東北新發展區只在古洞北和粉嶺北預留 58 公頃土地作農業用途，不足以應付香港對農地不斷增加的需求，更何況新界東北新發展區計劃將摧毀約四分之一的現有農地。現有農地是食物的供應

來源，而且生態價值高，能為候鳥提供棲息地方(塋原發現有超過 200 種鳥類)、穩定生態系統、保留作綠化緩衝區和減低熱島效應，因此，農地應予以保留。雖然有些學者認為，就本地生產總值而言，農業活動的經濟回報低，但應注意的是，食物對人類至為重要，雖然農業活動所產生的本地生產總值低(僅佔本地生產總值 1% 至 2%)，但很多其他的副產品並未計入本地生產總值，例如食品加工業、農藥生產和休閒農耕。此外，本地的農業發展亦有助保持良好的食物安全標準；以及

- (c) 東鐵是連接新界東北和九龍的唯一公共交通服務，但東鐵的載客量已達高峰，並不能應付新界東北新發展區的新增人口。

[實際發言時間：18 分鐘]

FLN-C1316、KTN-C1316 – Crystal Yip

FLN-C1497、KTN-C1497 – Leung Wei Ching

FLN-C1724、KTN-C1724 – 葉富榮

11. 區國權先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的陳述會集中在古洞區。他留意到，第 1 組申述人和鄉事委員會都擔心東鐵的承載力不足以配合新增的人口，而 **Transport Planning Alliance** 擔心發展新界東北新發展區對交通會造成影響。他不支持港鐵公司擬議的泊車轉乘設施，以及任何增加新界東北新發展區建築物高度及地積比率的建議；
- (b) 鑑於馬草壟是一個山谷，而且有農業活動，也靠近鄉郊和邊境，他支持 R27、R31 和 R32 的意見，認為應重新規劃馬草壟河附近通往古洞北的交通通道(即道路 R1)，以便更好地保護該河。申述人建議將該區改劃為「綠化地帶」，但規劃署並不支持此項建議且沒有給予任何理由；

- (c) 第 2 組申述包括創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及長春社等，他們關心的主要是塱原和馬草壟區的生態保育。由於馬草壟河兩旁的土地有極高的生態價值，R16、R17、R93 和 R94 要求把該處由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，但規劃署並不支持這個建議。塱原自然生態公園的發展目的並不明確。塱原應該保持現狀，或改劃為「自然保育區」地帶或農業保護區。規劃署漠視申述人提出的所有建議；
- (d) 許多支持這發展計劃的申述人所提出的意見和建議，都有各自的動機，例如 R9 支持開發新界東北新發展區，並提議增加地積比率而忽略周邊地區的鄉郊特色；R8 已經為發展商所擁有，因此要求提高地積比率；而 R7 則要求擴大會影響塱原的「鄉村式發展」地帶等；
- (e) 他要求規劃署提供關於新界東北新發展區正在處理的換地申請的位置和數量的資料；
- (f) 第 4 組申述人大部分都反對發展新界東北新發展區，並提出一些建議，例如為馬屎埔、塱原、河上鄉及馬草壟劃定農業保護區、石仔嶺安老院的長者居住問題、鐵路承载力問題、生態問題和在古洞發現的有毒物質。然而，主要是基於政治的考慮，所有建議都不獲規劃署支持。為了幫助政府推行新發展區計劃，規劃署不想整個規劃過程延遲，所以不會建議作出任何修訂；
- (g) 規劃署並沒有向公眾提供資料和簡介的投影片，而城規會網站的連結只是接到 YouTube 上。此外，規劃署沒有提供現有可耕地和現有／將來排污計劃等其他資料；以及
- (h) 總括來說，由於一些城規會委員未有就聆聽古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述及意見的會議申報利益，而這兩份分區計劃大綱圖與財宏有限公司、綠野田園有限公司、培豐有限公司、祺星有限

公司、泰陽有限公司、置富投資有限公司、大輝行有限公司、添永發展有限公司等附屬公司有關連，秘書處沒有分配足夠的發言時間和作出適當的會議安排，以及規劃署沒有向公眾提供足夠的資料，他保留提出法律訴訟的權利。

[實際發言時間：17 分鐘]

12. 主席表示，換地申請並不屬城規會的管轄範圍，他請區先生與地政總署跟進所需資料。對於主席的提問，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 區先生提出的多項議題，例如道路 R1 在馬草壟的走線和塱原的保育問題，均曾在兩份分區計劃大綱圖的第 1 組和第 2 組申述中提及，而有關的詳細資料和規劃署的回應已載於四份城市規劃委員會文件及其附件中。對於申述人及其代表的口頭陳述(例如環保團體對馬草壟村及塱原的關注)，規劃署在不同聆聽會上亦已作出詳盡的答覆，相關資料已上載到城規會的網站。四份城市規劃委員會文件亦已發送有關團體的每一名申述人／提意見人，並上載至城規會網站；以及
- (b) 其實，亦有一些公眾人士要求取得區先生所要求的資料，例如「新界東北新發展區規劃及工程研究」的基線資料，規劃署已就這些要求作出回覆。

13. 由於委員再無問題要提出，主席多謝提意見人／提意見人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

14. 由於再無代表到來出席本節會議，會議於上午十時六分休會。