

1. 會議於二零一五年一月二十八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

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

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

雷賢達先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
陳仲元先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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、提意見人及提意見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-C5332、KTN-C5332 – 呂芷謙

呂芷謙女士 — 提意見人

FLN-C4741 – 何家豪

FLN-C5162 – Doris Poon

歐宜靈女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C5248 – Ng Siu Wah Francis

FLN-C5344 – 梁永達

馮俊怡女士(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4780 – 高大姐

FLN-C4923 – Ng Ngai

FLN-C5175 – Yiu Chung Yim

FLN-C5268 – 王卓樂

FLN-C5278 – Hoi

FLN-C5337 – Stephanie Luk

謝毅先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4581 – Chow Wing Chi

余偉彬先生(東北城規組) — 提意見人的代表

FLN-C4624 – Yeung Yuk Wai

唐曉昕女士(東北城規組) — 提意見人的代表

4. 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。

5. 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。

6. 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／提意見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。

7. 主席接着請提意見人／提意見人的代表闡述其陳述內容。

FLN-C5332 – 呂芷謙

8. 呂芷謙女士作出陳述，要點如下：

應付香港人的住屋需要

(a) 香港的房屋短缺問題嚴重，但在新界東北新發展區的規劃區範圍內，當局只預留非常有限的土地來發展市民可負擔的房屋，以應香港市民所需。她對此感到不滿。相反，據悉新發展區內有大量土地劃作低密度住宅發展，這令人懷疑新發展區將發展成為內地人的後花園；

(b) 很多村民／當地居民在新發展區所涵蓋的地方已生活了一段很長的時間，有些居住在那裏的年輕人已開始建立自己的家園，近年更從事耕作。她希望不要為了開發新發展區以應付其他香港市民的需要而強迫他們遷走，因為發展會令受影響的村民／農戶無家可歸，也影響他們的生活方式；

- (c) 她請委員留意，立法會財政委員會在二零一四年六月二十七日審議古洞北及粉嶺北新發展區地盤平整和基礎設施前期工程的撥款申請時，許多香港年輕人在立法會會議廳外請願。這反映了香港的人口和住屋問題並不能靠新界東北新發展區計劃來解決；

重置居於石仔嶺花園的長者

- (d) 她留意到石仔嶺花園有一些安老院，在那裏居住的長者雖已退休，但依然精神奕奕、活力不減，為自己安排很多活動，甚至打理自己的小花園，在園內種菜。如果政府落實新界東北新發展區計劃，他們安寧的退休生活將受到影響。很多人都關注那些長者會遷往何處，以及他們能否適應新的生活環境；

[雷賢達先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

香港缺乏農業政策

- (e) 必須指出，由於政府的農業政策失效，香港的食物供應自給率非常低，香港人很難買到本地種植的農產品作日常食用。同時，許多香港人都擔心內地的有毒蔬菜會影響子女和家人的健康和福祉，但卻負擔不起購買外國進口的有機蔬菜。因此，他們都希望能夠買到可以讓他們安心的本地種植蔬菜。就她個人來說，她寧願購買新界種植的蔬菜，也不願買內地進口的蔬菜；
- (f) 她有一些朋友近年在新界鄉郊開始從事耕種，令她相信在香港實行「永續農業」並非不可能，但落實新界東北新發展區計劃將摧毀他們的家園，嚴重影響他們的生計；以及

總結

- (g) 落實新界東北新發展區計劃會令許多受影響的人／農夫無家可歸，嚴重影響他們的生活方式。他們在那裏已住了很長時間，不想任由新界東北新發展區

計劃把他們重新規劃。城規會應認真考慮應否繼續進行新發展區計劃。

[實際發言時間：5分鐘]

FLN-C4741 – 何家豪

FLN-C5162 – Doris Poon

9. 歐宜靈女士作出陳述，要點如下：

農業對香港經濟的重要性

- (a) 香港需要農業，農業可協助香港經濟增長。身為一個有機食品廚師，她可以保證，如果香港不再有農業，香港美食之都這個品牌亦可能會消失。此外，有些熱門的旅遊指南書籍都有提及香港的有機素食餐廳。沒有農業，香港支柱產業之一的旅遊業亦會受到負面影響。香港沒有農業，她亦會失去工作；

消費者的選擇和對食物安全的擔憂

- (b) 本地所種植的蔬菜味道一流，跟那些從海外進口的蔬菜有所不同。素食或有機素食在世界各地都越來越受歡迎。或會有人爭辯說，香港即使沒有農業，政府仍可從內地進口蔬菜。大家要注意，內地農夫普遍採用肥料和農藥，除了有可能影響消費者的健康外，這些農產品毫無味道。也許亦有人會說，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)近年提倡的水耕所種的蔬菜可以取代用傳統方法種植的蔬菜，但這是不可能的。以人工照明和化學營養液種植的水耕蔬菜，味道千篇一律，而且也可能會影響消費者的健康；
- (c) 她希望委員有機會品嚐她帶來的購自「菜園農業先鋒田」的番茄，味道跟那些在一般菜市場買到的完全不同；

香港缺乏農業發展政策

- (d) 或會有人說，既然我們的食物供應自給率低至只有 2%，農業對香港也就不重要。不過，以元朗八鄉為例，據報那裏有超過 100 名農夫，但她懷疑這個數字的準確性，認為有可能低估了農業對香港經濟的重要性；
- (e) 她認為如果政府已制定了長遠的農業政策，情況會有所不同。很難在世界上找到一個像香港這樣的城市，沒有就食物供應自給率訂定政策。漁護署和蔬菜統營處(下稱「菜統處」)都應為此負上責任。香港缺乏農業政策，令很多土地擁有人推測政府會把他們的土地長遠規劃作什麼用途，不願把土地長期租予農戶。與此同時，農夫亦可能會認為投放資金改善農業基礎設施來加強經濟效益，在財政上並不可行；

總結

- (f) 她認為，新界東北新發展區所涵蓋的地方對香港的經濟和未來都非常重要。與城市生活相比，很多香港人更喜歡鄉郊的生活。她希望各委員就分區計劃大綱圖作決定前，能有機會到區內一行。

[實際發言時間：8 分鐘]

FLN-C5248 – Ng Siu Wah Francis

FLN-C5344 – 梁永達

10. 馮俊怡女士作出陳述，要點如下：

受新發展區計劃影響的人

- (a) 她是一個普通的香港市民，要迫她違背自己的意願遷離家園搬到一個新的地方，她是不會接受的。她表示，政府在落實新界東北新發展區計劃前，未曾考慮過受影響市民的感受和需要；

- (b) 農夫／當地村民多年來一直在新發展區涵蓋的地方生活。他們彼此相熟，與當地社區有緊密的社會聯繫，並依靠農地謀生。如果政府收回他們的土地，把他們遷往其他地方，他們擔心自己能否適應新的生活環境，又或是能否在重置地點繼續耕種。儘管政府可能會為受影響的人士提供社會福利支援和財政津貼，但這並不能完全解決他們所遇到的問題；
- (c) 受新發展區計劃影響的人有許多是年老的村民／農夫，包括一些住在石仔嶺花園安老院的退休長者。雖然政府表示已在新發展區覓得一塊用地興建安老院，而長者亦可在院舍建成後搬到新的安老院，但他們能否適應新的生活環境，實在令人擔心。以石崗菜園村為例，她知道有些受影響的長者無法適應新的生活環境，在搬到新的居住地方後不久便離世。政府在落實新發展區計劃時，應考慮這些問題；

選擇自己生活方式的權利

- (d) 有人或會爭辯說，新發展區計劃可造福現有居民，但情況可能並非如此，發展項目很多時候可能只會惠及發展商；
- (e) 政府應考慮是否確有需要把新發展區所涵蓋的土地作發展之用，是否有其他方法可應付全港對住屋／發展的需要，而不影響居於那裏多年並表示希望繼續在那裏生活的人。立法會財務委員會主席在二零一四年六月二十七日行使權力終止就新界東北新發展區前期工程撥款申請拉布，正是政府不尊重香港市民的權利和自由的典型例子；以及

總結

- (f) 她要求委員仔細考慮是否的確需要開發新界東北新發展區來應付香港的住屋／發展需要。就算發展新界東北新發展區可有助解決香港迫在眉睫的住屋需

要，政府亦應考慮能否及如何解決香港更長遠的發展需要。

[實際發言時間：8分鐘]

FLN-C4780 – 高大姐

FLN-C4923 – Ng Ngai

FLN-C5175 – Yiu Chung Yim

FLN-C5268 – 王卓樂

FLN-C5278 – Hoi

FLN-C5337 – Stephanie Luk

11. 謝毅先生作出陳述，要點如下：

對政府回應北環線的疑問

- (a) 這是他第三次也是最後一次出席新界東北新發展區的聆聽會。他要再次就鐵路發展方面作口頭陳述，是因為政府官員出席另一節會議時表明，路政署鐵路拓展處的代表獲邀出席二零一四年十一月二十六日的聆聽會，回應與新界東北新發展區有關的鐵路發展的提問。可是，他聽過該節聆聽會的錄音記錄後，並不滿意該政府官員的回應；
- (b) 他質疑路政署鐵路拓展處的代表對他之前的口頭陳述作出回應時，是否已聽清楚他所提出的疑問和主席在同一會議上表達的意見。謝先生記得，在二零一四年十一月二十六日聆聽會上的答問環節中，主席曾提出由於東鐵線和西鐵線似乎非常擠擁，擬建的北環線能否改善新界北部的東西連接。然而，路政署鐵路拓展處的代表只回應說，北環線已計劃了一段長時間而古洞站已經準備就緒，但並沒有講明，將來新界東北新發展區計劃最終落實時，北環線能否改善新界北部的擠塞情況；
- (c) 路政署鐵路拓展處的代表曾提到擬建的沙田至中環線(下稱「沙中線」)建成後有助分流新界北部一部分鐵路交通量。他毫不懷疑沙中線可以分流東鐵線

約兩成的載客量，但問題的關鍵在於北環線並非如政府所預期般有助分流新界北部的鐵路交通量；

應付未來人口增長的載客量

- (d) 北環線對新界北部居民非常重要。根據香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的規劃，將來東鐵線列車會減少三個車卡，導致現有的載客量減少約 25%。同時，港鐵公司提出三個解決方案，以應付新界區的人口增長，即增加列車班次、在新界東和新界西興建兩條新鐵路線(即北環線和沙中線)應付新增人口的需要，以及每列西鐵線列車加設一個車卡(這可令載客量增加約 14%)。他懷疑西鐵線載客量輕微增加後能否應付新發展區計劃所帶來的新增人口；
- (e) 謝先生扼要提述《東方日報》在二零一四年十月三十一日刊登的一篇專題報道。報道指出，西鐵線在早上繁忙時段的載客量已飽和，西鐵元朗站的乘客平均要等候約四班車才能登車，而錦上路及其他東行列車車站的情況則更惡劣。港鐵公司將在西鐵線增設屯門南站及洪水橋站，因此，他預料情況只會變得更差。令人懷疑的是，新增的 14% 載客量是否足夠應付未來 10 年增加的乘客；

政府採用過時的交通規劃標準

- (f) 至今為止，政府和港鐵公司在規劃香港的鐵路發展時，仍然採用過時的設計標準(即火車車廂內每平方米平均容納 6 人站立)，很多海外國家已不再採用這個標準。他引述，在二零一四年十二月三日的立法會會議上，署理運輸及房屋局局長邱誠武先生被問及西鐵線的擠擁情況時回應說，根據二零一四年二月呈交立法會交通事務委員會鐵路事宜小組委員會的文件，若以原設計的每平方米站立 6 人計算，西鐵線(錦上路至荃灣西的最繁忙路段)目前的載客率約為 71%；若以較舒適的設計每平方米站立 4 人計算，西鐵線在同一最繁忙路段的載客率則增至約

99%。邱誠武先生又說，將來西鐵落實改善措施(即西鐵線列車車廂數目會由 7 卡增至 8 卡)後，以現時採用的每平方米站立 6 人及 4 人計算，西鐵線的載客率會分別減少至 64% 及 90%。這顯示從政府的規劃角度來看，西鐵線尚未達到最高的載客量，而政府在規劃未來的鐵路發展時，仍會繼續採用這過時且不人道的設計標準；

以北環線改善東西連接的效益

- (g) 基於柯士甸站月台的設計限制，未來車卡的數目增至 8 卡時，西鐵線的載客量便已達致設計容量極限。即使政府計劃進一步擴建柯士甸站的月台，西鐵線車廂亦只能增至 9 卡，因為西鐵線屯門站至南昌站沿線的月台的最高容量為 9 卡車廂，受地形所限，有些車站無法進一步擴建。就此而言，西鐵線不論在短期或長遠來說均無法進一步增加載客量來應付未來的人口增長；
- (h) 以擴建西鐵線來紓緩東鐵線的擠迫問題既不切實際，也不可行，其中一個原因是在元朗市中心工作或上學的乘客可能會在元朗站下車，因此，乘客仍有機會在元朗站登車。可是，錦上路的情況則有所不同，乘客要在該站登車極為困難。錦上路站是西鐵線的樽頸。他認為，當西鐵線列車已滿載乘客，東鐵線乘客要在錦上路站轉乘西鐵線，機會很渺茫，更不用提兩個新發展區新增人口對鐵路運輸的需求；
- (i) 謝先生說，對於住在屯門及元朗區的部分乘客來說，以東鐵線協助分流西鐵線客流量的想法或會有吸引力。在上水站匯合前，古洞站是東鐵線的第一個站，所以屯門及元朗區居民若乘搭北環線，很容易便可到達在新界東的工作地點(例如火炭、大埔及白石角等地區)。雖然花費的時間可能與乘坐其他公共交通工具(例如巴士)相同，但使用鐵路交通可避免塞車的風險。不過，他並不認為這個安排可以分

流鐵路交通量，相反，卻會把新界西的鐵路交通量匯合至新界東，令東鐵線的擠塞問題惡化；

- (j) 考慮到上述情況，他認為北環線未必可如原定規劃般協助分流鐵路交通量。他懷疑擬建的沙中線可否發揮作用，應付新界東北新發展區的新增人口，以及新界東的自然增長人口；

增加列車班次可行性

- (k) 謝先生借助實物投影機繼續作出陳述。他說港鐵可能會爭辯，指加密東鐵線的列車班次便可解決擠塞問題，但情況可能並不是那麼樂觀，須知在繁忙時段，東鐵線每班列車停站讓乘客上／下車的平均時間已縮短至約一分鐘。他質疑未來是否仍有空間再加密東鐵線的列車班次；
- (l) 安裝月台幕門後，當發生如乘客衣物或隨身物件被車門夾着的事件，列車要重開車門，每次重開需額外 10 秒時間。港鐵估計，如果荃灣線列車需要重開車門達 12 次，便會失去一列車班次，亦即不能為約 2 500 名乘客服務。港鐵還估計，在這種情況下，便不能按設計的載客量達到最高班次數目。他認為如果地鐵各線由於這些操作上的原因而無法達到設計載客量，則東鐵線列車也會出現同樣情況；
- (m) 東鐵線在繁忙時段每小時可以提供 240 個車卡的載客量。擬議的沙中線建成後，東鐵線在繁忙時段的服務班次將增加到 27 班車，而車廂數目將從現在每班車 12 卡減至 9 卡。港鐵估計，加上東西走廊提供的服務，繁忙時段從新界至九龍的總載客量將從每小時 240 個車卡增加至每小時 403 個車卡，即代表每小時有額外 163 個車卡的載客量；
- (n) 不過，這新增的 163 個車卡載客量，其中 160 個車卡是來自沙中線建成後的東西走廊，只有 3 個新增車卡是屬於南北走廊，亦即是說，在繁忙時段，

服務新界北部人口的載客量只是從每小時 240 個車卡增加至 243 車卡；

- (o) 由於擬建的北環線不太可能發揮原來規劃的作用，即使依據港鐵公司的推算，亦只可以東鐵線的額外載客量來分流／應付新界北部在未來 10 年的新增人口，尤其羅湖、落馬洲及沙田這一段；
- (p) 路政署鐵路拓展處的代表曾表示，東鐵線在到達大埔墟站前也不是太擠迫。然而，政府規劃的房屋用地越來越多，發展項目落成後會容納大約多 20 萬人居住，屆時乘客要在大埔墟及其他南行線車站登車便會更加困難；
- (q) 港鐵在繁忙時段或會提供更多由大埔墟及火炭站開出的短途列車來解決問題。然而，這種做法是以犧牲新界北部的乘客作為代價，加長他們在月台等候的時間；

沙田至中環線的作用

- (r) 港鐵公司宣稱，沙中線建成後可有助分流東鐵線約兩成的鐵路交通量。然而，運輸及房屋局局長張炳良先生在二零一四年三月十九日的立法會會議上被問及東鐵線擠塞的問題時說，當東西走廊貫通後，約有兩成的東鐵線南行乘客將轉乘沙中線直接往東九龍和港島東區，有助減輕東鐵線的負荷。謝先生質疑新界乘客為何不使用可以直接往港島的東鐵線，而選擇在大圍站轉乘會增加乘車時間的沙中線；

規劃道路基礎設施

- (s) 謝先生記得，在二零一四年十一月二十六日的聆聽會上，有委員詢問土木工程拓展署的代表，政府是否有計劃在未來興建一條新的海底隧道以紓緩交通擠塞的問題。土木工程拓展署代表的回答是否定的，並表示獅子山隧道的容車量在大約 10 年後便

會飽和，政府的計劃是屆時利用尖山隧道去分流車輛交通。謝先生對這個建議的可行性表示懷疑；

- (t) 根據運輸署的資料，尖山隧道的車輛流量從二零零八年的大約 18 000 架次(每日平均)增至二零一三年年底的大約 50 000 架次(每日平均)。鑑於尖山隧道車輛流量迅速增加，對於該隧道未來是否有剩餘容車量可分流因新界北部新發展項目而產生的車輛流量，實令人十分關注；

新發展區提供的就業機會

- (u) 在新界東北新發展區內將會提供約 37 000 個就業機會，除了與零售／餐飲及保安員服務有關的工作外，區內亦會預留土地發展特殊產業和香港有顯著優勢的產業。然而，政府並沒有提及在新發展區會發展哪類具體行業，以及這些行業又會帶來什麼類別的工作；
- (v) 謝先生記起，規劃署的規劃專員之前曾解釋過，特殊產業和優勢產業一般是指那些在數碼港和白石角科學園可以找到的產業。在此基礎上，他認為新發展區內的工作職位會與高科技產業相關。可是，根據二零一一年人口普查，北區的住戶每月收入中位數只有約 10,000 元，在香港各區中排名最後。此外，北區亦只有約 12.7% 人口達專上教育程度，全港排名倒數第四。這情況令人懷疑區內的工作職位能否配合北區居民所需；
- (w) 發展局局長曾提到，計及洪水橋新發展區及落馬洲河套地區的發展，未來可為新界北提供共 150 000 個新的就業機會。不過，他認為洪水橋新發展區位於香港的西北部，而落馬洲河套地區的發展意向是要配合政府計劃以高等教育為主要土地用途。除了那些低技術工作外，有關發展所帶來的就業機會都不太適合北區居民所需；

香港其他失敗的新市鎮例子

- (x) 新界東北新發展區計劃很可能會重複天水圍及東涌等新市鎮的失敗例子。以屯門新市鎮為例，其發展原意是支持七十年代的輕工業，當局因而預留了土地發展工業區，以方便居民原區就業。可是，隨着香港的工廠在八十年代遷入內地，屯門很多工廠關閉，大量居民需要乘車往市區工作，導致屯門公路嚴重擠塞，直到近年西鐵通車才有所改善；
- (y) 東涌新市鎮是另一個例子。發展東涌是為了支援在一九八九年宣布的《港口及機場發展策略》。然而，根據二零一一年的人口普查，只有約 9.7% 的東涌工作人口可以原區就業。東涌顯然出現了就業錯配的情況，而公認為「悲情城市」的天水圍新市鎮更是政府徹底失敗的新市鎮規劃項目；
- (z) 謝先生認為，將軍澳是另一個失敗的新市鎮發展例子。將軍澳靠近市區，問題較其他新市鎮少得多。可是，自港鐵將軍澳線建成後，區內其他公共交通服務顯著萎縮，將軍澳居民須依靠港鐵作為主要往返市區的交通工具。當將軍澳線在二零一三年十二月十六日出現故障的時候，將軍澳的對外交通嚴重癱瘓近五小時；
- (aa) 根據上述例子，他擔心在偏遠鄉郊地區開發新發展區對社會是弊多於利。政府在落實新發展區計劃方面，應從這些失敗的新市鎮發展例子汲取教訓；

規劃新發展區所採用的方式

- (bb) 兩份分區計劃大綱圖引起如此多的反對聲音是因為政府的官僚作風，以及政府採用「由上而下」的方式來規劃新發展區。政府官員規劃新發展區時，忽略／漠視了許多重要的規劃考慮因素。每當問題或錯誤被確定／指出時，政府官員傾向於逃避或否認問題。雖然政府官員有機會在聆聽會上對公眾擔心

的問題作出回應，但所提供的資料往往不能令人信服；

香港與內地人之間的矛盾

- (cc) 一九九七年香港主權回歸中國後香港與內地人之間出現的矛盾，是他反對新界東北新發展區計劃的其中一個原因。智經研究中心最近發表了一份有關香港青年往內地就業態度的意見調查，顯示約 65% 的受訪者表示不願意前往內地就業，只有約 4.9% 的受訪者已採取行動尋找在內地的工作，不願意的主要原因是對內地社會有負面印象、不習慣內地生活以及認為內地的生活環境很差；
- (dd) 政府官員應該清楚知道香港與內地人之間的矛盾，但他們還是決定推展新發展區計劃。他認為背後的原因是政府想利用新發展區計劃，加快中港融合；
- (ee) 其實，香港人要在內地尋找合適的工作是有實際困難的。有人可能會發現，很多早年已在內地城市找到工作的專業人士近年已回流香港工作，因為他們的職位已被內地的競爭對手搶去；
- (ff) 謝先生指出，一九八九年柏林圍牆倒下，觸發德國統一。德國民眾最初認為，這會為兩地人民帶來好處，但事實並非如此。當東德人找不到工作時，便向統一的德國申請社會福利，使整個國家出現經濟衰退。謝先生認為，如果我們在未來繼續與內地融合，德國統一的故事相當可能會在香港發生；

總結

- (gg) 只要新發展區計劃能滿足人們的需要，他不會不支持。如果政府在九十年代有遠見，把市區的工廠搬到新界，市區便會有大量土地可供發展，滿足發展的需要，而新市鎮居民亦不用長途跋涉上班。若然這樣做，便可就交通基礎設施取得平衡，也符合可持續發展的原則；以及

(hh) 雖然他要長途跋涉到市區工作，他仍然在北區居住了逾 20 年，因為他喜歡北區的居住環境。不過，他留意到新界東北新發展區計劃會影響他的居住環境和生活質素，在別無選擇下他只好表達對政府的不滿。他警告說，如果問題得不到妥善的解決，同樣的情況亦會在香港的其他地方發生。

[實際發言時間：50 分鐘]

[雷賢達先生、陳福祥先生、黃令衡先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

FLN-C4581 – Chow Wing Chi

FLN-C4624 – Yeung Yuk Wai

12. 得到另一名提意見人的代表(C4624)唐曉昕女士答允而主席亦同意，余偉彬先生獲分配的發言時間增至 20 分鐘。余先生作出陳述，要點如下：

聆聽會安排

(a) 這是他第三次出席有關兩份分區計劃大綱圖的聆聽會。他認為聆聽會的安排既不公平亦不恰當。除了強加於每名申述人／提意見人／授權代表作口頭陳述的發言時限外，大量表示不支持分區計劃大綱圖的申述書已充分反映新發展區計劃不受社會歡迎。然而，政府仍決定推展新發展區計劃；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

以不民主方式設立城規會

(b) 他出席聆聽會的原因是為了讓公眾了解城規會是如何不民主。城規會委員由行政長官任命，而行政長官是由一個 1 200 人組成的選舉委員會選出。他認為城規會應無權力制訂這兩個新發展區的分區計劃大綱圖。他還擔心城規會將會／正在編製更多分區

計劃大綱圖以指引香港其他地區的發展，例如元朗南、古洞南、洪水橋新發展區、啟德及新界北；

[雷賢達先生、陳福祥先生及黃令衡先生此時返回席上。]

- (c) 余先生表示，委員在聆聽申述／意見的時候，應已妥為申報利益。不過，他翻查了委員申報利益登記冊，發現有 13 名城規會委員還未就此申報利益。雖然主席曾澄清委員在聆聽會一開始時已申報利益，而有關申報亦會妥為記錄在會議記錄上，但他表示公眾需要知道委員所涉及的利益。現時的安排亦會令公眾懷疑有官商勾結的情況；
- (d) 此外，城規會並不需要投票作決定，加上閉門進行商議這一安排，正好顯示這個制訂法定圖則制度的謬誤。他認為城規會的運作就像是「橡皮圖章」，缺乏民意支持。就此，實有需要改革城規會的組成，城規會的主席不應由政府官員擔任，而城規會的組成亦應引入民主選舉；

應付房屋短缺

- (e) 政府無法解決香港房屋短缺的問題，是因為公營機構欠缺民主，導致官商勾結。例如，他從《長遠房屋策略》了解到，公共與私人房屋發展的比例是偏向興建私人住宅單位，即是在未來 10 年，香港會提供 280 000 個私人住宅單位，但公屋單位卻只有約 200 000 個，這是不合理的；
- (f) 香港房屋短缺的根源在於市民的負擔能力，而不是房屋供應。差餉物業估價署的資料顯示，香港在二零一二年共有 48 000 個空置私人住宅單位，而每年的入住率僅約 7 000 個單位。這意味着約需六年的時間才可以消化地產市場的空置房屋單位。除此以外，他最近從一個市場研究公司發表的研究報告得知，香港樓價是香港家庭入息中位數的 17 倍，也就是說，每個家庭要儲蓄 17 年而其間不作任何消費，才可在物業市場上購置一個私人住宅單位；

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

政府房屋政策失效

- (g) 政府的房屋政策未能配合市民所需。取消租金管制和政府容忍市區重建局(下稱「市建局」)以商業原則運作便是其中的一些例子。凡此種種會導致政府無法為香港市民提供足夠而他們負擔得起的房屋單位。他指出，市建局擁有的許多項目用地其實都可以用作發展公屋。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (h) 活化工廈政策是另一個例子。政府表示，在此政策下，舊工業樓宇可得以活化／重建作更有意義的用途，不過他留意到許多工業廠房目前已被年輕人用作工作坊、製作室甚至住宅用途，而活化工廈政策使他們要終止運作或是搬到一些租金較高的樓宇；以及

總結

- (i) 在擬備法定規劃圖則過程中，城規會的職能就像是「橡皮圖章」，為官商勾結提供方便。這就是香港城市規劃制度失敗的原因。因此，城規會的職能和角色均須進行改革；

[實際發言時間：20分鐘]

13. 此時提意見人及提意見人的代表口頭陳述完畢，主席在請委員提問之前，對陳述中的一些論點作出以下的回應或澄清：

- (a) 他尊重提意見人及其代表的意見，他亦未曾在兩份分區計劃大綱圖的聆聽會上說過市民不需要知道委員作出的利益申報資料。利益登記冊會按市民的要求而提供給他們查閱。每節聆聽會舉行時，倘有委員需要為某具體議項申報利益，有關申報會妥為記

錄在會議記錄上。會議如認為涉及直接利益衝突，便會請委員暫時退席，不參與有關議項的討論；

- (b) 由於收到大量申述書和意見書，當中有很多申述人／提意見人向秘書處表示會親自或授權一名代表出席聆聽會，因此，有需要限定每名申述人／提意見人或其授權代表口頭陳述的時間。每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘時間發言，闡述或重點說出申述書／意見書中的要點。不過，作出口頭陳述的內容只限已向城規會提交的申述書／意見書所載的申述／意見的理據；以及
- (c) 城規會在審議有關分區計劃大綱圖時會充分考慮所有相關規劃因素、在法定公布期內收到的申述書／意見書內容，以及申述人／提意見人或其代表在聆聽會上所作的口頭陳述，然後才就陳述作出決定，以及向行政長官會同行政會議提交建議。

14. 副主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋，若相關部門採用的交通預測資料低估了未來的交通流量，政府是否有任何交通緩解措施。他亦要求粉嶺、上水及元朗東規劃專員闡述政府採用的公共與私人房屋比例，以及新界東北新發展區計劃如何體現這些規劃假設。

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

15. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，她表示人口是發展新界東北新發展區一個主要考慮因素。人口遷入會分期進行。前期工程只會涉及部分地方，以便讓第一批居民可及時在二零二三年遷入新發展區。第一期將供應 16 000 個房屋單位，當中 13 000 個會是公屋單位，以應付原區安置和香港市民對公屋的需要。除了人口分期遷入外，政府亦進行了交通運輸影響評估研究(下稱「交通影響評估」)，以確定新發展區的交通需求，並評估策略性道路網及地區性道路網的負荷和可能受到的影響。交通影響評估建議進行一系列的道路改善和擴闊工程。根據交通評估所作的交通工具選擇模型，人口中約 45% 會乘搭鐵路往其他地區，30% 會乘搭巴士，25% 則會乘搭私家車或的士。當局已作出準確預測，並

在道路及交通網預留足夠的緩衝空間，以便可以作出些微調整。土木工程拓展署正進行詳細研究，檢討不同發展階段的交通需求。

[鄧建輝先生此時返回席上。]

16. 錢敏儀女士續說，除了提供區內道路網，亦建議以粉嶺繞道作為策略性道路，解決因未來發展而產生的新增人口所帶來的潛在交通影響，並應付粉嶺／上水新市鎮目前的交通需要。正如古洞站，當局亦計劃於第一批居民遷入前完成粉嶺繞道工程。至於其他擴闊道路工程(例如位於粉嶺／上水新市鎮的寶石湖路)以及連接鐵路站的道路工程，亦正按發展時間表進行全面檢討。

17. 對於擔憂沙中線和北環線的載客量能否應付未來發展以及北環線分流乘客到西鐵線的成效，交通影響評估亦已進行了一系列的預測。當二零二三年人口開始遷入時，政府會進一步評估，此外亦有與運輸及房屋局就未來的鐵路發展策略協調，例如北環線的延伸以及如何促進皇后山和新界北的發展項目。

18. 有關謝毅先生指將軍澳線投入服務後不久，其載客量已經飽和，錢敏儀女士表示，這可能是因為道路交通設施不足引致，但當局已汲取教訓，打算善用現有的基礎設施，以支援古洞北和粉嶺北兩個新發展區日後的發展。當局會進一步研究，以加強區內的公共交通設施。粉嶺北新發展區方面，人口將主要集中在東部和西部兩個公共交通交匯處一帶，將有接達其他地區的公共交通服務提供。至於古洞北新發展區，除鐵路站外，還會闢設一個公共交通交匯處。當局亦正在研究日後的公共交通路線及服務安排。

19. 至於《長遠房屋策略》所公布的建屋目標，錢女士解釋說，第一期發展將提供約 16 000 個房屋單位。二零一四年十二月公布的《長遠房屋策略》已訂下目標，在未來 10 年提供 480 000 個房屋單位，公共與私人房屋比例為 60 比 40，即有 290 000 個公屋單位和 190 000 私人房屋單位。兩個新發展區亦會採用此比例，公屋單位佔六成，主要圍繞公共交通交匯處或古洞站，而私人房屋單位則佔四成，其中有些單位會距離公共運輸設施較遠。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

20. 錢女士又表示，二零一二年的空置率為 4.3%，即約 48 000 個空置單位，當中包括裝修中的單位及取得佔用許可證但仍未獲發滿意紙或轉讓同意書的單位。

21. 就主席對新發展區提供的房屋單位數目和類型的提問，錢敏儀女士回應說，兩個新發展區共提供超過 60 000 個單位，其中約 37 000 個為公屋單位(約六成)，而 23 000 個則為私人住宅單位(約四成)。圍繞古洞站的主要是高密度發展項目，地積比率約為 5 至 6 倍，而公屋發展項目亦主要圍繞古洞站，使未來的居民得到較方便的公共交通服務。古洞站旁會有一個公共交通交匯處。私人房屋的地積比率約為 3 至 4 倍或 5 至 6 倍，因為有些私人房屋可能靠近風水林等可能不適合高密度發展的鄉郊環境。中密度私人房屋可為新發展區居民提供不同的房屋選擇。粉嶺北新發展區在前期工程階段，會在公共交通交匯處附近發展高密度公屋項目供原區安置之用，而兩個公共交通交匯處附近的地方亦指定用於興建高密度的公共和私人房屋發展項目。

[黃仕進教授此時返回席上。]

22. 錢敏儀女士續說，許多申述人和提意見人對農業的關注是可以理解的。事實上，這兩個新發展區與早年的新市鎮規劃有所不同，在兩個新發展區延續現有的農業活動是一個新概念。約有 100 公頃土地預留作農業發展，當中包括虎地坳 12 公頃的農地，以及塋原自然生態公園，其內現有濕地耕作，而其南、北面均有農地。分區計劃大綱圖亦已訂明其規劃意向是作農業用途。新發展區計劃會摧毀現有農業活動的說法並不正確。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

23. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員再解釋，在新發展區劃作「綠化地帶」的土地會否被政府收回，而這些地帶現時有什麼農業活動。錢敏儀女士表示，為了更善用土地資源，高密度的發展項目主要規劃在交通和基礎設施完善的地點。其他地區如納入了分區計劃大綱圖的馬草壟河、山巒和風水林會作

為緩衝區。「綠化地帶」和「農業」地帶內的土地不會收回，讓這些土地現有的農業活動可以繼續。在粉嶺北新發展區，虎地坳亦有 12 公頃土地指定作農業用途。分區計劃大綱圖已確立長遠規劃意向，讓公眾知道政府將會在兩個新發展區的各種土地用途之間作出平衡。考慮各種因素，除了尋找合適的土地以滿足香港中長期的房屋需要和經濟發展外，當局亦會保留兩個新發展區的農田、綠化地和風水林。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

24. 應主席的邀請，歐宜靈女士表示，進行有機耕作，農夫必須得到無污染水源供應，才能獲得獨立認證代理的有機認證。就粉嶺北新發展區分區計劃大綱圖而言，她擔心公屋的發展地點靠近「綠化地帶」會影響有機農夫取得有機認證。歐女士引用另一名在前一天出席聆聽會的提意見人的口頭陳述，該提意見人說，雖然他在大江埔村的有機農場與新鐵路站的距離頗遠，但農場的水質正受到附近工務工程影響。由於「綠化地帶」與粉嶺北的發展用地非常接近，她懷疑進行有機耕作的農夫日後能否繼續有機耕作。

25. 錢敏儀女士在主席的邀請下作出回應說，歐女士提及的地方位於梧桐河以北，現時作農業用途。據理解，要取得有機產品認證證書，灌溉用水必須來自水井或天然源頭，不能使用水管輸送的自來水。粉嶺北新發展區的前期工程，主要涉及新發展區另一面近粉嶺繞道的地方。顧問詳細研究時會進行勘測工程，探查水源可能受到的影響，其間會與漁護署緊密協調。

26. 錢敏儀女士再說，漁護署一直支持農戶發展有機耕作，並設立了「有機耕作支援服務計劃」。在落實發展新發展區的發展方面，會與漁護署緊密協調。此外，當局亦在區內進行實地視察，與農夫就塋原自然生態公園的未來發展等議題進行討論。現有耕地可能受到的影響是重要的問題，會在詳細研究時探討。

27. 一名委員說，據他所知，塋原自然生態公園現時有濕地耕種，但不同農田由於水源會有交叉污染的風險，因而無法獲得有機認證。該委員指出是粉嶺北而非古洞北的農夫會受到新

發展區計劃影響。他問歐宜靈女士，就她所知，是否有粉嶺北新發展區的農夫已取得有機認證。

28. 歐宜靈女士回覆說她手上並沒有資料，不過她指出馬屎埔有些農夫已使用堆肥，但對申請有機認證並不熱衷，他們旨在向消費者展示，在出售蔬菜前是如何及以何種方式種植蔬菜。雖然那些農夫還沒有獲得有機認證，但她邀請委員品嚐他們的農產品(包括水稻)。歐女士還指出，這些農夫在北區種植的稻米很受消費者歡迎，而他們並沒有興趣取得有機證書。

29. 同一名委員表示，香港的有機認證工作是由一個受漁護署撥款資助的半官方組織負責。有意取得有機認證的農夫須向該組織而不是漁護署或菜統處申請。至於馬屎埔的農夫會否申請有機認證則是他們的選擇。

30. 同一名委員請粉嶺、上水及元朗東規劃專員更詳細地解釋在古洞北分區計劃大綱圖上沿鐵路線的古洞站上蓋的土地用途。錢敏儀女士表示，位於市中心的古洞站上蓋的地方會預留作發展市廣場之用，成為未來居民的聚集點，而兩側亦會興建高密度的公共和私人房屋。市廣場旨在提供一個充滿活力的市中心，讓更多居民能夠享用地面上的休憩用地。此外，沿着市廣場兩邊亦有一些商業用途，形成一條購物步行街。到土木工程拓展署統籌的詳細設計階段，當局會進一步研究提供設施為市廣場營造氣氛，而市廣場內並不會興建樓宇。錢女士再證實，該處在分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地(1)」地帶。

31. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、提意見人及提意見人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

32. 會議於上午十一時十分休會。