

217. 會議於二零一五年四月二十八日下午二時五分恢復進行。

218. 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	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥先生	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3
王明慧女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

商議部分

[閉門會議]

第 4 組(城市規劃委員會文件第 9748 號)

古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1*

申述

R1 至 R4、R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、
R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727 及 R20729 至
R20779

意見

C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 及 C5598

粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1*

申述

R1 至 R3、R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、
R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、
R539 至 R540、R543 至 R612 及 R614 至 R21229

意見

C1 至 C5563、C5986 至 C5996 及 C5998 至 C6008

(* 不包括兩份分區計劃大綱圖各自被撤回、重複或申述人／提意見人表示沒有提交過的 110 份申述書和兩份意見書。)

219. 秘書表示，第 4 組包括 41 292 份申述書(有 20 647 份關於古洞北分區計劃大綱圖，20 645 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)和 11 176 份意見書(有 5 593 份關於古洞北分區計劃大綱圖，5 583 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖)，內容全部關於一般事項和建議。

表示支持的申述

220. 主席扼要重述，申述人(關於古洞北分區計劃大綱圖的 R1 至 R4 和 C5598，以及關於粉嶺北分區計劃大綱圖的 R1 至 R3)支持這兩份分區計劃大綱圖，並在申述書中作出陳述，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區計劃可帶來長遠利益，有必要進行；
- (b) 新界東北新發展區計劃可增加房屋供應及就業機會，應立即進行；
- (c) 不少低收入人士住在劏房，輪候租住公屋的時間又長，所以政府應提供更多公共房屋單位，改善有需要人士的居住環境；
- (d) 郊野公園現時佔香港土地面積的四成，而香港與亞洲其他地區相比的平均居住空間亦較少。拓展新界東北新發展區，可提供更多土地改善未來鄉郊地區的生活環境；
- (e) 為了保護及發展本土工業和農業，應把現有的本土工業遷往指定工業區；
- (f) 石湖新村是其中一位受新界東北新發展區計劃影響的鄉村。該村曾經興盛一時，歷史更可追溯至 50 多年前，但如今已被發展商破壞，因此，支持進行可以提供更好居住環境的新界東北新發展區計劃；

- (g) 政府應預留一些土地，讓受影響的村民重建他們具有特色的家園；以及
- (h) 政府應保留一些具有建築特色的寮屋以作展示。

221. 委員備悉表示支持的意見及政府部門以下的回應：

- (a) 新界東北新發展區將成為住宅單位供應及經濟活動的重要來源。新發展區會提供約 60 000 個新單位，容納約 173 000 人口。此外，劃作商業、辦公室、零售與服務以及研發用途的土地，可提供總樓面面積約 837 000 平方米，創造約 37 700 個新就業機會；
- (b) 為能及早推出土地應付住屋需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期分項進行。地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，已列入前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年動工，讓首批居民可在二零二三年遷入。前期工程展開後，新發展區的其他主要工程亦會動工；
- (c) 當局認同鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展有重要的作用，故已通過有關的法定規劃圖則，在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；
- (d) 石湖新村地區位於粉嶺北新發展區中央，將成為新發展區未來的文娛康樂中心，供新遷入的居民和粉嶺／上水的現有居民使用；
- (e) 為協助保留現有社區的社會結構，當局已在新發展區預留兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計

劃影響的合資格清拆戶。在此期間，政府會盡力確保所有受影響清拆戶均可按照現行機制獲得合理補償和安置，並會繼續與受影響清拆戶商討可行的安排；

- (f) 新發展區內有值得保存的已評級歷史文物。開拓新發展區的其中一個重要指導原則，是在發展和文物保育兩者之間作出適當的平衡。當局已就新發展區進行了文物影響評估，以確保文物保育與發展配合得宜；以及
- (g) 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響已評級的歷史建築物／構築物，當局會進一步徵詢康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）的意見。

表示反對的申述

222. 主席表示，第 4 組申述及意見所提出的關注事項及建議，已大致歸納為八大理據，方便委員集中討論。

(A) 新發展區並非必要／分區計劃大綱圖的規劃意向／善用土地／發展密度／城市設計

(i) 新發展區並非必要／善用土地

223. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

缺乏必要性

- (a) 新界東北新發展區並非必要，應撤回／檢討這項計劃。還有其他更重要的問題須優先處理；
- (b) 香港的人口增長較預期為少／低，並無急切需要開拓新界東北新發展區；

- (c) 房屋需求是基於不準確的人口預測估算出來，是否有需要開拓新發展區存在疑問；

[何培斌教授此時暫時離席。]

住宅單位的空置率

- (d) 政府低估了空置住宅單位的數目，因而誇大了房屋短缺的問題；
- (e) 香港有很多住宅單位空置，並無必要在新界東北新發展區興建新住宅單位；

以其他棕地／空置土地／粉嶺高爾夫球場作替代

- (f) 應先發展其他棕地／可用的土地(包括粉嶺高爾夫球場)，之後才開發新界東北；

發展新發展區不具成本效益

- (g) 在新發展區內，建議用作發展公共房屋的土地比例很小(約 6%)，大部分地方都劃作發展低矮的私人房屋，但這類房屋並非普羅大眾所能負擔。因此，發展新發展區並不能有效紓緩迫切的房屋需求，卻要付出約達 1,200 億元的高昂成本。整個項目會淪為「大白象」；
- (h) 勞動力供應不足，難以支持多個基建項目，可以預見建造成本將無可避免大幅上升，預料會導致超支；

誇大可帶來的經濟活動和就業機會

- (i) 新發展區不能為未來的人口提供充足的原區就業機會，未來的居民被迫要長途跋涉到區外工作；
- (j) 政府就工作職位的種類提供的資料不足。新發展區內設有商貿及科技園，又有土地劃作研究及發展用

途，會令人擔心新發展區提供的工作職位需要的是高技術工人，區內居民未必勝任；

房屋組合

- (k) 有人質疑新發展區內公共與私人房屋的比例是否真為 6 比 4。雖然有人以天水圍為例，指其公共與私人房屋比例失衡，應增加私人房屋單位數目，但亦有人認為新發展區提供的公共房屋不足以解決貧窮階層及年青一代住屋短缺的問題；以及

傳統新市鎮發展模式

- (1) 政府應重新思考過往新市鎮的發展模式現今是否仍然適用，並決定在規劃新發展區時如何能實踐「以人為本」的方針，而非為開闢新土地作發展而不惜破壞自然環境。

224. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據政府統計處最新推算，香港人口會由二零一一年的約 710 萬增至二零四一年的約 840 萬。隨着家庭成員平均數目減少，市民對優化生活環境的期望日高，對公共房屋的需求亦不斷增加，香港未來對房屋用地的需求將十分殷切。新界東北新發展區將可提供 60 000 個新單位，當中 36 600 個(六成)是公共／資助房屋單位。因此，政府有必要推展新發展區發展計劃，為各種用途提供土地，應付香港未來的住屋需要；

住宅單位的空置率

- (b) 據差餉物業估價署表示，二零一一年私人住宅單位的空置率只約 4%，當中包括租約與租約之間未佔用的單位以及裝修中的單位；

以其他棕地／空置土地／粉嶺高爾夫球場作替代

- (c) 新界鄉郊(包括兩個新發展區)有大片尚未盡用的棕地。政府一直積極進行各項研究／計劃，務求增加長遠的土地供應，應付香港未來的住屋及經濟需要，當中包括各項以地區為本的規劃及工程研究，透過周全規劃及提供基礎設施，釋放合適的土地的發展潛力。這些規劃研究其中一個重要主題是把該等棕地改作更井然有序和更為相配的理想用途。相關的研究包括「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)、「洪水橋新發展區規劃及工程研究」、「元朗南房屋用地規劃及工程研究」(下稱「元朗南研究」)，以及「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)。由於在環境、交通和基礎設施方面的可行性有待評估，因此，這些棕地不可代替新發展區成為房屋土地供應的主要來源；
- (d) 政府早前已向立法會提供關於面積約 4 000 公頃的未批租／未撥用土地的資料，有關資料可瀏覽發展局網站。有些空置土地，包括道路佔用的地方和發展項目之間的狹窄空隙，並不適合發展。不過，如有合適的空置土地，當局仍會考慮用作發展。規劃署盡力檢視各分區計劃大綱圖，並建議把合適用地改劃作住宅發展。若有合適的用地，會向城規會建議進行改劃；
- (e) 「新界北部研究」現正探討粉嶺高爾夫球場用地(約 170 公頃)的發展機會和限制，暫未肯定該用地發展房屋的潛力。考慮到完成技術評估需時，以及可能進行的發展的時間表和規模，即使粉嶺高爾夫球場用地適合作發展，亦不能取代這兩個新發展區(總面積約 610 公頃)的發展；

新發展區的發展不具成本效益

- (f) 發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，主要是為了供應土地，應付香港中長期的住屋及經濟需要，而兩

個新發展區內亦只有少量用地建議作低密度發展。兩個新發展區內的大部分發展項目均屬高或中密度的發展，地積比率最少 3.5 倍。根據「新發展區研究」，新發展區的發展已在顧及基礎設施的限制下，盡量善用珍貴的土地資源，以滿足本港的住屋及經濟需要。古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若。低密度發展用地則與鄰近的鄉村環境互相協調。此外，亦須進行基礎設施工程項目，為新發展區提供道路、污水處理設施、供水設施及各類政府／機構或社區設施，而這些工程項目均會對成本有影響；

誇大可帶來的經濟活動和就業機會

- (g) 位於古洞北新發展區的商貿及科技園與劃定作研究與發展用途的土地，估計可提供約 17 000 個就業機會，而兩個新發展區內的零售及商業服務(包括酒店)，以及社區和機構設施，亦可為未來的居民提供約 20 700 個就業機會。兩個新發展區可提供的總樓面面積合共約有 837 000 平方米，可作各種經濟用途(包括商業、辦公室、酒店、零售、服務以及研發)，提供約 37 700 個就業機會；

房屋組合

- (h) 以房屋單位數量計算，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例約為 60 比 40，以確保兩區可發展成為平衡共融的社區。此比例與《長遠房屋策略》及《二零一四年施政報告》所定的目標一致。「新發展區研究」曾參考天水圍新市鎮的發展經驗。根據香港大學對天水圍所作的研究，天水圍公共與私人房屋的比例為 80 比 20；以及

傳統新市鎮發展模式

- (i) 為求規劃周全，能適時提供房屋、基建及社區設施，政府會以「加強版」的傳統新市鎮發展模式，作為落實新發展區計劃的基本模式。為加快整項工程計劃的發展時間表，以便按照所規劃的用途進行發展，政府會帶頭落實有關計劃，並根據已規劃的用途收回私人土地以作發展。倘若發展商及土地擁有人不能在指定時限前申請換地，其土地便會按傳統新市鎮發展模式收回。此模式對土地業權分散的土地和祖堂土地尤為有效。

(ii) 發展密度／城市設計

225. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

發展密度

- (a) 應提高整個新發展區的地積比率，充分發揮該區的發展潛力；
- (b) 應訂明「政府、機構或社區」地帶的最高地積比率，並在「政府、機構或社區」地帶內預留土地興建安老院、診所、國際學校、社區學院及廢物回收設施；
- (c) 屬高密度發展的商貿及科技園與毗鄰的塱原並不協調；

城市設計

- (d) 新界東北新發展區的規劃毫無地區特色，城市設計差劣，令人擔心未來新發展區內會有屏風效應，而且建築物外形流於單調刻板，令香港少了獨特之處，更會使現時的景觀變差。此外，新發展區亦缺乏完善的單車徑網絡；

- (e) 新界東北是深圳與香港之間重要的綠化緩衝區，而河流是防止城市擴展的綠化屏障；
- (f) 粉嶺北的青葱土地將會變為高廈林立，梧桐河一帶的美麗景致亦會改變。這設計會使新發展區內的空氣質素變差；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

- (g) 新發展區的城市設計欠佳，加上樹木被砍伐，有可能出現水浸；
- (h) 有人建議限制建築物的高度和密度，使山脊線得以保持不變，但亦有人建議放寬建築物高度限制，以善用新發展區的土地；
- (i) 石湖墟和天平山村會被高樓大廈阻擋，影響區內的空氣流通；
- (j) 人口增加，導致綠化／休憩康樂空間不足，所以應增設鄰舍休憩用地／康樂用途。此外，社區設施配套亦不足；以及
- (k) 兩個新發展區有超過 300 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶及「綠化地帶」，令區內有太多公園。康文署所管理的公園，設計有欠靈活，效益又低。在天水圍及新發展區闢設的「休憩用地」，皆未能地盡其用。建議把這些土地改劃作房屋發展。

226. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

發展密度

- (a) 根據「新發展區研究」，新發展區的發展已善用珍貴的土地資源，以滿足本港的住屋及經濟需要。因應公眾人士在公眾參與活動中提出要盡量發揮新發

展區發展潛力的訴求，當局對房屋用地的發展密度進行了檢討。當局衡量過不同的考慮因素，包括如何善用土地資源、提供充足的政府、機構或社區設施、所規劃的基礎設施的負荷能力，以及良好的城市設計框架等，把各種房屋用地的發展密度提高。古洞北和粉嶺北兩個新發展區未來市中心的住宅用地的地積比率，已由 3.5 倍或 5 倍提高至 6 倍，作高密度發展。這個發展密度與其他新市鎮的發展密度相若，亦是根據現有和已規劃的未來基礎設施而訂定的最高水平。

- (b) 此外，亦有必要規劃不同類型的房屋，使社區發展平衡。在訂定各發展地帶的發展密度時，除滿足住屋及就業需要外，已充分顧及市民對優質居住環境等的訴求。另外，亦已充分考慮城市設計原則，也就是透過規劃營造更有趣味的城市景觀、更多元化的社區和更佳的通風環境；
- (c) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定，規劃了充足的政府、機構或社區設施，包括安老院、診所和學校等。在粉嶺北及古洞北兩個新發展區的分區計劃大綱圖上，合共約有 67 公頃的土地(11%)劃為「政府、機構或社區」地帶，可提供多種政府及／或社區設施。由於這些政府、機構或社區用途有不同的功能，在建築設計和布局等方面的要求有分別，故不規限「政府、機構或社區」用地的最高地積比率，使設計更靈活、更能配合周圍環境，是恰當的做法，也與慣常做法一致；
- (d) 根據「新發展區研究」的環境影響評估(下稱「環評」)報告，擬在擬議商貿及科技園發展的項目(包括高度和發展密度)在環境方面屬可以接受，如實施建議的全部措施，預料不會對塱原自然生態公園及動物造成重大的負面影響。當局已提出並在《環境監察及審核手冊》訂明各項紓減影響措施，項目倡議者必須遵從，有關措施包括制訂建築物設計指引；在施工階段設置隔音／視覺屏障，以盡量減輕光害；以及在塱原自然生態公園闢設濕地補償區。

古洞北新發展區內劃設「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶，是要提供土地，應付香港的策略性經濟需要，並提供各種與商業和不同產業相關的就業機會。在商貿及科技園進行的擬議發展項目，會以城市設計圖(將由項目倡議者提交)為指引，確保發展項目採用富創意的設計及具特色的美化環境措施；

城市設計

- (e) 新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質的綠色生活環境和共融的社區；
- (f) 古洞北新發展區將發展成為「多元化發展中心」，而粉嶺北新發展區則會善用優美的河畔和山巒景致，發展成為「河畔社區」，為居民提供優質的生活環境。兩個新發展區都會集住宅、商業及農業用途於一體，另會發展零售和服務業，以及設有社區和政府設施，亦會有土地作自然和生態保育；
- (g) 古洞北新發展區有九個特色區，由一個完善的休憩空間網絡貫通，包括市中心區、北面住宅區、河畔住宅區、商貿及科技園、塋原自然生態公園、社區設施區、康樂及公園區、研究及發展區和政府設施區。粉嶺北新發展區則有四個特色區，也是由一個完善的休憩空間網絡貫通，包括地區中心、南岸住宅區、社福／康樂區及政府設施區；
- (h) 為了對新發展區發展項目的建築物高度作出更好的管制，並保留一些主要的城市設計要素(例如建築物高度由市中心向外圍及河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以及保留可看到山脊線的觀景廊)，古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的發展地帶均加入了建築物高度限制，建議採用梯級式建築物高度概念，整體發展密度和建築物高度由地區樞紐(粉嶺北新發展

區)／市中心(古洞北新發展區)向外圍及河畔遞降，令新發展項目的高度和排列疏密不同，錯落有致，並確保與鄰近的鄉郊環境融合得更好。沿河的發展用地會設不同的建築物高度管制區，使建築物高度向河畔方向遞降，進一步強化梯級式建築物高度概念；

- (i) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區的設計有充分顧及附近地區的天然環境，包括鳳崗山和長甫頭的山景及雙魚河和梧桐河。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積 21% 左右)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (j) 考慮到粉嶺北新發展區的自然景物、山水景致和農地等，該區將發展成為「河畔社區」。另外，顧及到梧桐河和北面的天然山脊線，區內的建築物高度由東西邊緣向中心以及由南面向北面的梧桐河遞降。古洞北和粉嶺北兩個新發展區的最高建築物高度不會超過主水平基準上 135 米(約 35 層)。粉嶺北新發展區的布局設計已顧及梧桐河和北面的天然山脊線；
- (k) 城市設計與水浸風險並無直接關係。不過，為改善現有的排水狀況，新發展區將進行必要的地盤平整工程，並鋪設獨立排水系統，以防止水浸；
- (l) 雖然有樹木會受到新界東北新發展區的工程計劃所影響，但重要品種的樹木會予保留／移植。在新發展區工程項目施工期間，獲保留的樹木會受到保護，難以避免受工程影響的樹木會移植；至於將砍掉的樹木，則會有補種樹木的安排；
- (m) 新發展區的城市設計已充分考慮該區的自然景觀、山水景致和農地等。古洞北新發展區內的建築物高

度受限制，由市中心向外圍和河畔遞降，構成梯級狀輪廓，以保留可看到山脊線的觀景廊。在粉嶺北新發展區內，顧及到梧桐河和北面的天然山脊線，建築物高度由東西邊緣向中心以及由南面向北面的梧桐河遞降。古洞北和粉嶺北兩個新發展區的最高建築物高度不會超過主水平基準上 135 米(約 35 層)；

- (n) 新發展區有完善的通風廊系統，使空氣更流通，都市氣候更佳。當局曾進行空氣流通評估，以評估新發展區及周邊地區的通風表現。新發展區在布局設計上利用闢設非建築用地、休憩用地和梯級式平台以及塑造建築物的梯級狀高度輪廓等方法，建構出若干主要的風道，促進通風。為了進一步改善行人往來的路面的透風情況，新發展區並不鼓勵興建體積龐大的大型平台。在建築物高度方面，新發展區採用梯級狀輪廓概念。制訂這概念前已考慮空氣流通評估的結果，例如盛行風的方向。此外，新發展區內部東北至西南和東至西的道路也是重要的通風廊／風道。這些暢通無阻的通風廊／風道讓盛行風可穿透該區已建設的地方，再達下方的上水／粉嶺地區；
- (o) 在古洞北，雙魚河和石上河會設有河畔長廊，讓居民及遊人享用。另有完善的康樂及綠化空間網絡，包括區域、地區及鄰舍休憩用地。市廣場和鳳崗山公園會設於方便的地點，讓居民享用。休憩用地的布局和設計也會融入一些文物，以加強地區認同感和特色。主要和次要的綠化走廊都設計成綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道，使古洞北新發展區看起來綠樹連綿，灌木處處，並盡量令整個新發展區的行人通道連貫不斷，安全無阻；
- (p) 在粉嶺北，中央公園及河畔長廊連通各住宅區，是綠化文娛康樂中心。此外，主要和次要的綠化走廊會設計成遍布新發展區的綠樹小徑、林蔭大道、步行街和綠化行人道；

- (q) 兩個新發展區合共約有 58 公頃的土地(9.5%)劃為「休憩用地」地帶，有足夠的地區及鄰舍休憩用地。此外，兩個新發展區合共約有 67.03 公頃的土地劃為「政府、機構或社區」地帶。該地帶主要的政府、機構或社區設施包括學校、歷奇訓練設施、分區警察總部、醫院、分科診療所和普通科診療所／健康院、一些康樂及體育／休閒設施、圖書館、社區會堂和為兒童、青少年及家庭提供服務的一些社會福利設施等；以及
- (r) 所規劃的休憩用地可供新遷入的人口及粉嶺／上水新市鎮現有的居民使用。新發展區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，規劃了足夠的地區及鄰舍休憩用地，合適的地方(例如馬草壟河兩岸)亦已劃為「綠化地帶」，加以保護，以免受發展影響，並藉此抑制市區範圍擴展。「綠化地帶」現有的活動不會受到影響。

227. 主席扼要重述申述人在申述書中提出的建議如下：

粉嶺北的中央公園

- (a) 擬於粉嶺北興建的中央公園位於石湖新村西面，非常接近北區公園，根本沒有必要興建，應取消此計劃。申述人質疑能否改劃此擬建的中央公園，以便作有機耕種用途。

228. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 為了締造優質的生活環境及提供充足的康樂設施，建議把位處粉嶺北新發展區中央的現有石湖新村地區(粉嶺北規劃區第 12 區)發展為設有康樂設施的中央公園。該中央公園交通方便，粉嶺北新發展區日後的居民大都容易前往，也鄰近北面的粉嶺北規劃區第 11 區的社會福利及其他公共設施，將會成為粉嶺北的文娛康樂中心，供新遷入及現有的居民

享用。除此之外，該公園亦可為粉嶺北新發展區帶來視覺上和空間上的舒緩。中央公園連同北至南的休憩用地走廊會構成主要的觀景廊，可保居民遠眺到北面的翠綠山景。由於這個擬於石湖新村地區興建的中央公園位處中央，兼具上述功能，故提供此休憩用地實屬必需且恰當；

- (b) 北區公園是為粉嶺／上水新市鎮現有／規劃人口而設的地區休憩用地，粉嶺北新發展區居民要從住宅區前往該公園，大都不能徒步而達；以及
- (c) 康文署分階段在各區選定的一些公園推行「社區園圃計劃」。該計劃的宗旨是鼓勵市民將綠化活動生活化，積極參與鄰里層面的綠化活動。參加者可在導師指導下，在鄰近的公園學習種植供觀賞的花卉或蔬菜瓜果，並把收成帶走。中央公園會否納入社區耕種計劃，將視乎詳細設計而定。

(iii) 圖則的規劃意向

229. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

開拓新發展區的目的／深港融合

- (a) 懷疑新界東北新發展區計劃是為內地的高收入階層、發展商、投資者及人民而設，是融合深圳及香港的計劃；
- (b) 這項發展計劃不是為本地居民而設，因為將會發展的房屋並非香港普羅市民所能負擔；
- (c) 新界東北新發展區計劃主要是給有錢人興建高價私人物業及酒店，目的是為政府賺取收入，以及讓發展商累積財富；

維持目前簡樸的生活方式

- (d) 申述人表示他們不願搬遷，聲言「不遷不拆」，並指他們世世代代在該區居住，對家園有強烈的感情，對該區亦有很多回憶。他們希望親近大自然，維持簡樸的生活方式，長者尤其有此想法；

摧毀村民的家園／社會影響

- (e) 將有近萬名村民失去家園，這也是本港近 30 年來最大規模的搬遷行動；
- (f) 新界東北新發展區計劃會破壞當地居民平靜和諧的生活方式和社區網絡。收回作發展用的土地多是農地，也是新發展區居民的家園。這些居民主要以務農為生，收地會令他們失去生計。應保存現有的鄉郊特色和當地經營的業務，並保持現有的土地用途；
- (g) 當局沒有進行社會影響評估，漠視當地居民的需要；

石仔嶺花園

- (h) 應保留石仔嶺花園的安老院；
- (i) 雖然石仔嶺花園安老院的經營者沒有提交申述書，但有個別市民建議保留石仔嶺花園，認為該處現有的寧靜環境適合長者，而且長者對居住環境的轉變很敏感，一旦搬遷該安老院，會損害他們的健康，亦會破壞他們所建立的社區網絡；以及
- (j) 進行新發展區的發展，會對石仔嶺花園安老院造成負面影響，因為安老院由現在至二零二三年都不能接收新人入住，而且住在安老院的長者由二零一八至二三年將飽受院舍旁邊建築地盤的滋擾。

230. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

開拓新發展區的目的／深港融合

- (a) 兩個新發展區將成為香港的新市鎮及粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。發展這兩個新發展區，是為了配合本港長遠的房屋需求，為香港市民提供 36 600 個公共／資助房屋單位。兩個新發展區亦會為香港市民，特別是北區居民，提供就業機會；
- (b) 為建構和諧社區，已在新發展區規劃不同類型的住宅發展項目，供區內不同社會階層人士居住。考慮到規劃及交通運輸因素，粉嶺北及古洞北兩個新發展區只會有少量用地劃作低密度發展，其他規劃的私人住宅發展項目，大多是高密度的房屋，提供中小型單位；

維持目前簡樸的生活方式

- (c) 在規劃新界東北新發展區時，當局已盡量減低對現有居民的影響，但仍難免要清拆／收回指定作興建道路基礎設施、公共房屋、公共設施，以及住宅和商業項目之用的土地；
- (d) 為保留現有社區的社會結構，當局已預留了兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而合資格獲原區安置的清拆戶。為向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府考慮利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居者有其屋計劃(下稱「居屋」)或其他類型的資助房屋單位，作安置之用。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要。政府亦已定出一套特設的特惠補償方案，

資助受影響的合資格住戶搬遷；該方案有待立法會批准；

摧毀村民的家園／社會影響

- (e) 進行「新發展區研究」時，曾進行社會經濟評估，探究新界東北新發展區的發展項目對社會的影響。此外，古洞北和粉嶺北兩個新發展區都分別成立了一支社工服務隊。這兩支社工服務隊會聯絡受影響的居民／持份者，提供有關新發展區的最新資料，協助當地居民／持份者了解新發展區的發展建議和進度。社工服務隊亦會作為政府與受影響的居民／持份者之間傳遞訊息的橋樑；

石仔嶺花園

- (f) 石仔嶺花園位於古洞北新發展區日後的市中心，就是古洞站南鄰。要原址保留石仔嶺花園現有的處所而不影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，是不可能的。政府正研究在古洞北新發展區石仔嶺花園附近興建一間可提供 1 100 個名額的新安老院，安置石仔嶺花園安老院的長者。不過，發展局、勞工及福利局和相關部門在諮詢安老院的經營者後，正考慮分兩期調遷和清拆石仔嶺花園的安老院，以配合古洞北新發展區的發展時間表，特別是前期工程。第一期將在二零一八年展開，第二期則不遲於二零二三年。為盡量減低對長者的滋擾，位於二零二三年才發展的那部分範圍的安老院可原地留在石仔嶺花園，直至進行第二期搬遷為止；以及
- (g) 環評報告的結論是，只要在施工及運作階段實施擬議的紓減影響措施，新發展區內的未來發展在環境方面是可以接受的。政府亦會確保建築工程符合相關的環保法例，並會實施相關的紓減影響措施。政府會視乎土木工程拓展署就新發展區前期工程所進行的詳細研究、收地及批撥款項的情況，盡一切努力加快落實石仔嶺花園的工程計劃。

231. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

232. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應撤回新發展區發展計劃，避免清拆現有建築物，並應重置鄉村和房屋。當局應先考慮其他方案，包括利用市區其他可作發展的土地，以及其他空置或未盡用的土地，才發展新界東北。另外，新界東北新發展區計劃會對當地文化和文物造成影響；
- (b) 古洞、上水／粉嶺以及塱原等地區是香港與深圳之間重要的綠化緩衝區，並可作為屏障，防止過度城市化；
- (c) 新界東北新發展區發展計劃應更具可持續性，不應過度偏重商業和經濟增長。現時的发展模式令人懷疑官商勾結。這項發展計劃惠及的是高收入階層、發展商及／或內地人，他們得益比香港普羅大眾更多。這項計劃的目的是要使深港融合；
- (d) 當地社區的民生、生活水平、生活方式、社區網絡或居民的緊密關係都會受到影響，鄉村亦會被毀。因此，有關研究應加入社會影響評估，探討人們與土地之間的關係，亦應公開評估結果。令人關注的還有新發展區提供的房屋單位難以負擔，區內就業機會亦不足；
- (e) 新發展區的城市設計單調乏味，與其他新市鎮相似，失去當地特色，而居民的生活空間也會減少。發展新發展區也會令空氣質素變差；
- (f) 最近提出的「雙南方案」更為可取，因該方案既可達致房屋供應目標，對當地民生的衝擊亦較少；
- (g) 雖然政府聲稱，若把粉嶺高爾夫球場用作發展，要解決複雜的問題，而基礎設施配套亦不能在短期內

提供，但該高爾夫球場附近的苗圃最近卻賣予發展商，並已展開建築工程。政府誤導村民，漠視他們的意見；以及

- (h) 香港有需要發展多元化產業的經濟，為年青一代提供更多機會。

233. 委員備悉上述意見與申述人的申述內容相似，並認為政府部門就申述作出的回應，已處理提意見人所提出的關注事項。關於「雙南方案」的意見，主席說，「雙南方案」提出的「古洞南」及「元朗南」發展方案已納入「新界北部研究」及「元朗南研究」。該兩項研究會探討有何措施可增加土地供應作新發展，包括未來的房屋供應及土地用途規劃。該兩項發展計劃的推展時間遠比古洞北及粉嶺北兩個新發展區計劃為遲，不擬作為新界東北發展計劃的替代方案。

新發展區計劃必須進行

234. 主席扼要重述，古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是香港中長期房屋土地供應的重要來源，可提供合共約 60 000 個新單位，包括 36 000 個資助房屋單位，並可提供約 837 000 平方米的樓面空間，作商業、辦公室、酒店、零售、服務及研發等各類用途，創造約 37 700 個就業機會。鑑於土地短缺情況嚴重，而用作建屋及經濟發展用途的土地尤為不足，因此，落實兩個新發展區的計劃，對香港整體公眾利益，攸關重要。

235. 主席繼續說，委員較早前就第 1 至第 3 組的申述及意見進行商議時已備悉，一些關於這兩個發展區的事項，並不屬兩份分區計劃大綱圖的範疇。委員普遍同意，雖然城規會的職權是考慮這兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議是否恰當，不過，若城規會在考慮申述人／提意見人就安置與補償、交通設施及復耕等議題所作的陳述後，再另行就新發展區的詳細設計及落實事宜向政府提交意見，以供跟進考慮，亦屬恰當的做法。

236. 一名委員表示支持開拓兩個新發展區。該名委員認為，住宅單位空置率和人口預測等數據，只可以用以協助制訂新發展區計劃的落實時間表或釐定發展步伐，而不是用來質疑新發

展區的發展需要。副主席同意上述意見，並認為上述論點也適用於棕地／空置土地、粉嶺高爾夫球場用地等的發展上，也就是說發展這些用地有助應付房屋嚴重短缺問題，但不能用以替代兩個新發展區。

237. 一名委員說，關於一項新發展項目的研究如已完成並支持落實該項目，則推展有關發展項目是恰當的做法。申述人／提意見人提出的其他建議並沒有研究作為支持，而當局建議開拓兩個新發展區，則是根據「新發展區研究」的結果和建議而作出的。主席補充說，規劃是一個持續的過程，其間提出一項發展建議，不會自動剔除先前的建議。「新界北部研究」正就粉嶺高爾夫球場用地的發展潛力進行研究，如果研究認為該用地適合發展，便會推展發展項目。政府應建立土地儲備，並須進行具前瞻性的規劃，適時提供房屋用地，以應付並紓緩房屋短缺問題。就各項發展建議而展開的規劃研究應繼續進行。至於一幅土地應否釋出作發展用途，則會視乎當前的個別情況另行決定。一名委員補充說，城規會不應被其他建議分散注意力，應着眼於香港整體的規劃情況。該委員認為，新發展區可以是一個有助解決迫切住屋問題的有效方法。

[何培斌教授此時返回席上。]

238. 一名委員認為，政府應為預定會進行的各項政府工程項目釐訂確實的時間表，這樣有助釋除當區居民的疑慮。他們覺得自己要作出犧牲，但政府卻沒有確實承諾會解決住屋問題。城規會應把這項提議納入意見書內，供政府進一步考慮。委員表示同意。

深港融合

239. 關於有申述人／提意見人質疑新界東北新發展區發展計劃的目的是要使深港融合，主席說，兩個新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，會成為香港的新市鎮，發展目的是為了配合香港長遠的房屋需求。新界東北新發展區會提供 36 600 個公共／資助房屋單位，讓香港居民居住。

240. 一名委員說，兩個新發展區鄰近深圳，加上沿邊界的邊境禁區面積已縮減，新發展區應善用其地理優勢。規劃署署長

凌嘉勤先生說，作為背景資料供參考，禁區面積已由 2 800 公頃縮減至 2 400 公頃。當局在二零零七年展開一項名為「邊境禁區的土地規劃研究——可行性研究」(下稱「禁區研究」)的顧問研究，目的是根據可持續發展的原則，制訂一套土地用途規劃大綱，作為邊境禁區所釋出的土地在保育和發展方面的指引，有關研究已在二零一零年完成。土地用途大綱提出的土地用途建議，既可加強保育，亦可推動適度的發展，改善當地居民生活，促進地區經濟繁榮。其後，當局擬備了五份有關禁區的發展審批地區草圖，以推行該項研究的建議，並以保育為主要的規劃意向。總括而言，在深圳與香港之間的禁區大致上是綠化地區。

新發展區的發展

241. 一名委員表示支持兩個新發展區的發展計劃，但亦認為必須妥善作出安置和補償，適當處理各持份者包括農戶關注的問題。當局應注入新思維，尊重現有用途／特色，不要再把之視為設計上的障礙，相反，應視為可改善生活環境的潛力。該委員支持社會多元發展，認為應容許不同的土地用途並提供各類型的住宅發展項目；亦認為要應付短至中期的房屋需求，開拓新發展區，相比零碎地改劃用地的土地用途以興建單幢式大廈更為可取。主席回應說，鑑於新發展區的建造工程要到二零一八年才動工，首批居民預期要到二零二三年才遷入，因此，要應付短至中期的房屋需求，仍然有需要考慮改劃不同用地的土地用途，新發展區並不能取而代之。

[黃仕進教授此時返回席上。]

242. 關於申述人建議應先利用市區的空置土地和使用率偏低的工業大廈，才考慮開拓兩個新發展區，一名委員認為，任何發展均會對周圍環境造成影響，而在進行全面規劃下開拓新發展區會受到歡迎，因為可以在應付發展需要與保育環境之間作出更好的平衡。除住宅發展項目外，新發展區亦同時顧及商業／經濟及農業方面的發展，能達致地盡其用。

243. 另一名委員亦表示支持新發展區的發展。該委員認為這兩份分區計劃大綱圖的土地用途大綱，可以作為日後發展新市

鎮的指引，同時亦預留彈性，日後可以作出調整，以配合社會不斷改變的長遠需要。

244. 多名委員表示，城規會考慮兩份分區計劃大綱圖所作的土地用途建議時，應以香港的整體利益為主要考慮因素。他們認為，發展新市鎮一向是增加房屋供應的有效方法。凌嘉勤先生補充說，一般來說，增加房屋供應有四大途徑，分別是放寬現時市區的地積比率管制；發展香港各處的個別用地以興建住宅樓宇；改劃「綠化地帶」的土地用途，擴大已建設地區的範圍；以及綜合規劃一幅面積廣闊的土地，即開拓新發展區。首三個方法並非不受限制和沒有局限，而第四個方法可以透過綜合規劃和發展，提供優質的生活環境。至於棕地，他表示兩個新發展區內有部分用地實際上是棕地，佔地約 51 公頃，包括露天貯物場及作港口後勤用途的用地。當有關增加香港房屋及其他用途土地供應的研究完成後，規劃署會把研究結果提交城規會考慮。

天水圍的發展經驗

245. 一名委員說，申述人及提意見人關注的許多問題，均觸及天水圍的發展經驗，而他們有部分亦認為，正因為缺乏人口政策，令人口增加以致出現香港正面對的房屋短缺問題。主席說，根據香港大學對天水圍所作的研究，天水圍公共與私人房屋的比例為 80 比 20，而區內亦有大量租住公屋單位。以房屋單位數量計算，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例約為 60 比 40，可確保兩區發展成平衡共融的社區。除租住公屋外，兩個新發展區擬議的房屋組合還包括私人房屋及居屋發展項目。至於就業機會方面，政府已作出解釋，兩個新發展區將提供合共約 837 000 平方米的總樓面面積，供各種與經濟相關的用途之用，創造約 37 700 個就業機會。至於天水圍，由於政府、機構或社區設施的提供未能配合居民遷入的時間，以致沒有充足的政府、機構或社區設施為區內居民服務。相反，兩個新發展區會提供各類型的政府、機構或社區設施，為未來的居民提供服務。當局亦會汲取天水圍的經驗，配合新發展區居民的遷入時間，適時提供設施，以應付社區的需要。根據香港人口普查最新的推算，香港人口會由二零一一年的 710 萬增至二零四一年的 840 萬，可見香港未來對房屋用地的需求會非常殷切。

246. 凌嘉勤先生補充說，有別於天水圍的情況，古洞北新發展區會有東鐵線及北環線提供服務。古洞北新發展區鄰近深圳，因此，擬設於該區的商貿及科技園會吸引一些公司進駐，為當地居民創造就業機會。他說很多高科技和創新產業會選擇商貿及科技園這類如公園般的環境。關於新發展區提供的新職位與區內居民的技能可能出現錯配的問題，他認為這樣預先評定當地居民及未來新居民的技能水平，似乎缺乏根據。他又說，正在進行的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究(下稱「香港 2030+」)，其中一項目標是要研究住所與工作地點的空間錯配問題，而新界北部的職位分布情況也屬研究範圍。

247. 一名委員詢問，落馬洲河套區(下稱「河套區」)的發展是否正在進行，如是的話，河套區是否會有用地作住宅用途。主席回應時表示，按照現時的規劃建議，河套區並沒有任何住宅發展。

勞動力供應

248. 關於與勞動力供應有關的議題，主席說，議題本身頗具爭議，不過，由於有申述人對勞動力供應不足會令新發展區建造成本大幅上漲並引致超支表示關注，城規會或可建議政府審視這個議題。委員表示同意。

發布資料

249. 副主席說他對一位申述人的陳述有特別深刻的印象。該名申述人展示一份英國地圖，圖上清晰齊全地標示了不同土地用途的地方。他認為當局如果使用更為透明的方式提供兩個新發展區土地用途建議的詳細資料，或許已可以把申述人的一些不滿減至最低，因為有些申述人對於新發展區土地用途的範圍及性質感到困惑。因此，他建議政府在推展新發展區計劃時，應改善向公眾發布資料的方式來發布計劃的落實詳情、清拆和安置／補償安排以及為農戶而設的復耕安排等資料。一名委員表示，改善資料發布，會加深市民對新發展區發展理據的認識。該名委員支持開拓新發展區的模式，包括綜合規劃和提供政府、機構或社區設施。

石仔嶺花園

250. 一名委員詢問可否延遲 15 至 20 年才清拆石仔嶺花園，盡量減少對現時居於該處的長者的滋擾或讓其自然流失，或者原址保留石仔嶺花園，因為分區計劃大綱圖已劃設了其他「政府／機構或社區」用地。該委員問可否在現址或附近另一幅「政府／機構或社區」用地興建新安老院。主席回應時表示，石仔嶺花園位於古洞北新發展區日後的市中心，要原址保留石仔嶺花園現有的處所而不影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，是不可能的。為盡量減少對長者的影響，政府正研究在石仔嶺花園附近興建一間可提供 1 100 個名額的新安老院，安置石仔嶺花園安老院的長者。同時，發展局、勞工及福利局和相關部門亦正考慮分兩期調遷和清拆石仔嶺花園安老院，以配合古洞北新發展區的發展時間表。他又說，石仔嶺花園現時缺乏升降機等現代化設施，而新大樓將設有現代化設施，配合長者所需。此外，石仔嶺花園屬商業經營性質，如果只餘下少數長者在該處居住，石仔嶺花園會無法持續經營下去。由於始終需要搬遷，容許經營者繼續招收新的長者住客亦不恰當。另一名委員說，石仔嶺花園現時的設施屬頗為基本的設施，如果新大樓可以提供更寬敞的居住空間，對長者來說會是更佳的選擇，亦再無需要保留石仔嶺花園。該委員亦認為石仔嶺花園目前由不同經營者營運的模式並不可取，他詢問是否有必要讓那些經營者繼續在新大樓經營安老院。主席回應說，勞工及福利局正與現時的經營者進行磋商，而長者居民的福祉是首要的考慮因素。

城鄉共融

251. 地政總署署長甯漢豪女士說，鑑於很多申述人在申述中提出城鄉共融的概念，或許值得在會上進一步討論是否必須把這個概念納入這兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議內；倘要這樣做，這兩份分區計劃大綱圖是否大致上已體現城鄉共融的概念。主席回應說，委員早前就第 2 組申述和意見商議時，已討論過城鄉共融這個概念。為了促進城鄉共融，同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內保留了合共 95 公頃農地(即約 58 公頃劃作「農業」地帶和「農業(1)」地帶，37 公頃則預留作塋原自然生態公園)，讓現有的農業活動可繼續進行。在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地

(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積的 21% 左右)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展。農業活動可以繼續在「綠化地帶」內進行。兩個新發展區亦會保留大部分現有的原居民鄉村。他又說，委員已建議新發展區的城市設計應顧及鄉郊及農業特色，而這項建議亦會是城規會向政府提交的其中一項意見。一名委員表示，區內的鄉郊特色應獲得尊重，而新市鎮未來的發展項目，亦應仔細考慮如何盡量把這些特色(包括農地、鄉村和安老院等)融入城市設計內，確保城鄉全面融合。相關的政府部門應在詳細設計階段進一步研究和跟進這項議題。另一名委員表示，大埔是發展得相當成功的新市鎮，亦可見到一些城鄉共融的情況。凌嘉勤先生補充說，城鄉共融是個定義頗為寬鬆的概念，而城市與鄉郊過往是明確劃分的。在大埔新市鎮，農地分散在新市鎮各處，可以視為剩餘土地。與大埔新市鎮的情況不同，古洞北新發展區是政府首次嘗試把塋原和毗連的地方納入自然生態公園範圍，藉此進行保育並達致城鄉共融。據他所理解，城鄉共融並沒有通用的定義或模式，而「香港 2030+」研究會進一步研究這個議題。

[陸觀豪先生和楊偉誠先生此時暫時離席。]

B. 保存本地農業和本土工業

252. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

本地農業

- (a) 應促進城鄉共生，達至真正的可持續發展。應保持農業／鄉郊發展與城市發展之間的平衡，以保持多元化發展。應維持或保存現有的土地用途，並應把現有的棕地改為農地，以推廣農業生產；
- (b) 城市農業具備多種功能，而且本地的農地在維持食物供應、促進經濟、為低技術工人提供就業機會和保障香港食物安全方面發揮着重要作用，使香港可持續地發展。本地農業會被新界東北新發展區的發展所破壞，應與有機耕作、收集廚餘及堆肥、旅遊業以及教育和康樂用途一併推廣；

- (c) 如在農地進行發展，農戶就會無以為生。如果可以增加本地農產量，便可減少對進口食品的依賴；
- (d) 香港食物供應自給率由一九七零年的 40% 降至二零一二年的 1.9%，較毗鄰的國家或中國其他城市為低。透過在香港所有休耕農地進行復耕，本地食物自給率應可升至超過 40%。市民對食物安全亦表示關注，尤其是來自內地的進口食物。政府應就本地食物自給率訂定目標，以維持香港有充足的本地食物供應；
- (e) 一些由發展商擁有的農地已被圍村，以待日後發展。該些土地一直空置，乏人料理。由於缺乏政府的支援和協助，按常耕農地的面積、農戶的數目和農業生產的市值計算，本地農業發展的規模在過去五六十年來不斷縮減；
- (f) 粉嶺北的土地應預留作農業用途，不應有任何一塊農地流失，尤其是虎地坳村的農地，應規劃作農業用途；
- (g) 政府應對空置或未盡用的土地徵稅，並根據《土地收回條例》收回鄉郊土地，防止私人發展商作進一步破壞；

農地復耕／農業遷置

- (h) 環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)建議政府主動物色合適的農地，為有意在新發展區繼續務農的受影響農戶配對農地；
- (i) 為農地復耕計劃而在古洞南預留的 103 公頃土地是否可用、是否合適，令人懷疑。古洞南的農地被發展商圍封，亦有很多常耕及休耕農地已獲批准發展小型屋宇。古洞南只有 5 公頃的土地是政府土地。土地擁有人都不願釋出其土地作農耕用途，因為其土地有金錢回報較高的發展機會；

- (j) 能否經漁護署找到合適的休耕農地耕種，亦有疑問。過往曾有數以百計的農戶要求漁護署協助物色合適的休耕農地，但都被告知沒有合適的休耕農地可用。漁護署雖提出有關計劃，但受影響的農戶根本無法受惠；

馬屎埔

- (k) 應推廣本地農業的可持續發展；
- (l) 應把馬寶寶社區農場視為農業規劃的模範，因為該農地的可持續發展系統運作良好，管理得宜；
- (m) 馬屎埔的農業活動已有逾百年的悠久歷史。由於馬屎埔貼近粉嶺／上水市區，保存馬屎埔的農業活動有助達至「城鄉共融」。應盡量保留馬屎埔現有的大片農地，以保護多種雀鳥，並應把該處的農地改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶；
- (n) 應把馬屎埔改劃為「農業」地帶；

華山

- (o) 華山的耕地不在新發展區的核心區，應予保存；
- (p) 應保留華山現有的常耕農地，並把之改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「農業優先區」地帶，以作可持續發展的農業及教育用途，並提供另一些公共空間，以配合當地居民及廣大市民的需要。擬建的道路、污水泵房及路旁美化設施應遷往他處，以免侵佔農地；

梧桐河畔

- (q) 應把梧桐河畔規劃作有機農耕活動；

虎地坳

- (r) 建議用作復耕／農業遷置的土地並不適宜作農業用途。現有農地應予保存和保護；
- (s) 應把粉嶺北新發展區的農地改劃為「農業優先區」地帶，以推廣農業活動和作教育用途；以及

本土工業多元發展

- (t) 應保留本土企業和家庭式企業。應保護和發展本土工業和農業，維護鄉郊生活模式。應鼓勵本土工業的多元發展，並把土地歸還村民，讓他們發展本土經濟。新界東北新發展區內有一些土地為棕地，可用作發展環保回收產業及其附屬用途。

253. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

本地農業

- (a) 促進城鄉共融與尊重大自然是新發展區發展計劃的其中一個主要規劃主題；
- (b) 兩個新發展區內都保留了農地，讓農戶可以繼續進行農耕作業。在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有約 58 公頃的土地劃作「農業」地帶(包括「農業(1)」地帶)，另有 37 公頃的土地預留給塋原自然生態公園，即合共有 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動，佔兩個新發展區面積 16% 左右；
- (c) 擬議新發展區的發展難免會影響部分現有農戶。據估計，古洞北新發展區的鳳崗和東方會有約 4 公頃常耕農地受影響，而粉嶺北新發展區的馬屎埔和天平山則有約 24 公頃常耕農地受影響，合共約 28 公

頃，佔香港的常耕農地總數不足 4%。不過，古洞南有 34 公頃的農地可以進行復耕；

- (d) 政府會根據現行機制，盡力確保受影響的農戶可得到合理安排和補償。受影響的農戶可在合適地點購買或租用農地繼續耕作。根據擬於古洞南推出的特殊農地復耕計劃，政府會協助受影響而又有意租用農地以重新建立其農場的真正農戶，與願意出租土地作農業用途的土地擁有人配對。政府會優先提供協助，為願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展計劃影響的農戶配對；
- (e) 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方面，會與漁護署緊密協調。根據漁護署的資料，二零一三年，本地生產的蔬菜在香港的市場佔有率約為 2%。政府會繼續透過提供技術支援和低息貸款，支持本地農業可持續地發展；
- (f) 根據現行的農業政策，政府會透過為農戶提供基礎設施、技術支援和低息貸款，協助本地農業發展。這些基礎設施包括整合農地、設置灌溉系統和提供市場銷售途徑，而技術支援則會集中於農業技術和農產品種類方面，以提升生產力。漁護署已推出各項計劃和措施支援農戶，藉以改善業界的生產力和業務前景。漁護署亦為農戶舉辦講座和在農地上進行示範，向他們簡介經過改良的各種農產品和新的農業技術，並協助業界把握新的市場機遇；
- (g) 香港人口多，但本地農場規模小，因此，絕大部分所需的農產品仍須從不同國家進口。雖然香港人習慣食用來自南中國的傳統蔬菜，但市場亦有從其他國家進口西式蔬菜。透過自由市場制度，應可保障蔬菜的供應、穩定的價格和食物安全；
- (h) 政府協助農戶開發更多市場，以提升他們的農產品銷售量。農戶可直接或於政府所辦的農墟出售其農產品。蔬菜統營處亦會協助農戶把農產品供應給食

肆和院校。本地農產品目前已可與進口的競爭。政府在二零一四年就農業政策進行全面檢討，而檢討和公眾諮詢的範疇包括農業的成效和未來發展方向；

- (i) 因應在「新發展區研究」的公眾參與活動所收到的公眾意見，已保留虎地坳約 12 公頃土地，並把之劃作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續；

復耕／農業遷置

- (j) 根據現行的農業遷置政策，受新發展區發展影響的真正農戶可在合適地點購買或租用農地繼續務農。為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 公頃的農地，其中約 34 公頃(包括約 5 公頃的政府土地)為休耕農地，具有潛力作農業遷置／復耕之用。政府會盡力協助受影響的農戶復耕，並作出合理的安排和補償；
- (k) 為進一步協助及利便受影響的農戶搬遷，政府會推出一項特殊農地復耕計劃。政府會優先協助願意出租／出售土地的土地擁有人與受新發展區發展影響的農戶配對。在這些地方如有合適的政府土地，亦可採用短期租約方式，租予受影響的農戶，作為這個特殊計劃的一部分；
- (l) 新界東北新發展區的土地用途規劃已盡量減少對現有農戶的影響。為讓受影響的農戶進行農業遷置／復耕，已在擬議的塋原自然生態公園提供土地，並在該公園北鄰和南鄰劃設「農業」地帶和「農業(1)」地帶，讓耕作活動得以繼續；

馬屎埔

- (m) 馬屎埔是現有新市鎮與梧桐河之間最大片的土地，為新市鎮提供不同密度的發展空間，由中央的高密度遞降至外圍的低密度，構成良好的城市設計。此區規劃成市中心，除劃出了一個地方安置受新發展

區影響的居民，也設有公園及學校等社區設施。此市中心區亦會設有一個公共交通交匯處，加上區內將設的完善道路網，附近鄉村的居民要前往新市鎮內的設施會十分方便；

- (n) 政府會盡力確保受影響的農戶(例如馬屎埔的農戶)得到合理安排和補償；

華山

- (o) 前華山公立學校的用地已鋪平，其所在位置有部分劃為「鄉村式發展」地帶，另有部分劃為「住宅(丙類)」地帶。在粉嶺北分區計劃大綱圖上鄰近華山的其餘地方，已劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，以保護天然景觀和環境。此外，「農業用途」是「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內經常准許的用途；

梧桐河畔

- (p) 粉嶺北新發展區將發展為「河畔社區」，以提供優質的生活環境。梧桐河南岸一帶在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和廣大市民的需要；

虎地坳

- (q) 因應「新發展區研究」的公眾參與活動所收到的公眾意見，已把虎地坳約 12 公頃的土地保留作「農業」地帶，讓現有的農耕作業得以繼續；

本土工業多元發展

- (r) 政府有需要推展新發展區計劃，為各種土地用途提供土地，應付香港中長期的房屋、經濟和社會需要。拓展新發展區是供應土地以應付住屋需要最有

效和最有系統的方法，特別是公共房屋方面的需要；

- (s) 落實新發展區發展計劃，難免會影響區內現有的一些鄉郊工業／企業。新發展區除提供住宅用地應付房屋需求外，亦會提供土地促進香港的經濟發展。這些用地可提供土地發展香港優勢產業，例如創新及高科技產業，以及文化和創意產業，為區內現有和未來的居民帶來就業機會；
- (t) 當局認同鄉郊工業用途和露天貯物／港口後勤活動對香港的經濟發展有重要的作用，故已通過有關的法定規劃圖則，在邊境口岸和策略性連接通道附近等一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；以及
- (u) 對於會受新發展區發展計劃影響的現有鄉郊工業、企業和工場，政府會繼續與持份者溝通，進一步探討，有何可行的方法，在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧他們的需要。

254. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

255. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

本地農業

- (a) 沒有足夠政策支援本地農業，致令農業缺乏吸引力，很難令農夫加入這個行業。面對全球暖化及全球食物短缺，政府應考慮香港可依賴什麼以應付食物需求；
- (b) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)條，城規會擬備有關草圖時，應考慮社區的衛生、安

全、便利及一般福利。令人懷疑的是，城規會決定分區計劃大綱圖上應有多少土地劃為「農業」地帶時有否考慮：(i)滿足本地需要的食物產量；(ii)食物安全，包括食物供應的穩定性、儲備、價格及安全標準；(iii)人口增長及食物需求；以及(iv)公眾衛生，如疾病傳播；

- (c) 新發展區內建議作農業用途的 95 公頃土地(包括塱原自然生態公園、「農業」地帶及「農業(1)」地帶)，並非全都適合耕種。城規會應向規劃署問明有關資料，並修訂分區計劃大綱圖，把劃作「農業」地帶的土地由 95 公頃大幅增至 150 公頃，以確保有穩定可靠的食物供應；
- (d) 要進行有機耕作，農戶必須有無污染的水源，才可取得獨立認證機構簽發的證書。有人關注到，粉嶺北分區計劃大綱圖上的公共房屋用地與「綠化地帶」非常接近，可能會影響從事有機耕作的農戶獲取有機產品認證；
- (e) 要保證食物安全，唯一具成本效益的方法是振興本地農業。應信賴本地農戶及本地食物生產及監控系統；
- (f) 香港的農耕色彩日漸褪減，可加以保護和保存；

復耕／農業遷置

- (g) 為吸引人們從事耕作，政府應向土地擁有人收回農地，再租給農戶耕種；
- (h) 擬設的農業園或許只是新界東北新發展區的補償計劃，並非真正的農業政策；以及
- (i) 政府應發放資料，說明發展新界東北新發展區所影響的常耕農地面積。先收購土地作農耕之用，然後向承租農戶收取市值租金這個擬議的辦法並不可行。若按市值上限釐定租金，會推高香港農地的平

均租金水平；反之，若按市值下限釐定租金，農業園的農戶將較其他農戶更具競爭力，這樣會趕絕其他農戶。這種局部性的資助將令行業出現不健康的競爭。若香港要保留農業以穩定本地食物供應，農業園並非解決之法。

256. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

本地農業

- (a) 市民對本地農業未來發展的觀感有所轉變。為回應市民的訴求，政府已在二零一四年檢討農業政策，並建議採取新的政策，更主動積極支持本地農業現代化，使農業發展能作出更大的貢獻，造福社會。政府已就新農業政策諮詢公眾，諮詢期已於二零一五年三月三十一日結束；
- (b) 當局在擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖時，是以「新發展區研究」的結果和提出的建議為依據。所進行的相關技術評估，包括按環評條例進行的環評、交通影響評估和空氣流通評估等，顯示在交通運輸、排水排污、生態、環境、供水和公用事業設施、通風及可持續發展方面，新發展區發展計劃在技術上是可行的。制訂這兩份分區計劃大綱草圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃。這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源；
- (c) 有約 58 公頃的土地劃作「農業」及「農業(1)」地帶，另有 37 公頃的土地預留給塱原自然生態公園，即區內合共有約 95 公頃土地可繼續進行現有的農業活動。雖然約有 28 公頃的常耕農地會受到影響(包括粉嶺北新發展區的 24 公頃及古洞北新發展區的 4 公頃)，不過政府已設法在古洞南物色具復耕潛力的土地。就古洞南而言，當地水源良好，土地平坦，用地面積大，是適宜耕作的地方。目

前，該區僅有三分之一的土地用作耕種，有空間讓其他農戶加入。古洞南的農地並無劃作其他用途，復耕後，只要生產有系統和具規模，農戶應可得益。在農地租賃方面，漁護署會安排土地擁有人與租戶進行洽商；

- (d) 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。現有農地可能受到的影響是重要問題，會在進行詳細研究時探討；

復耕／農業遷置

- (e) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，但難免會影響區內現有的一些企業和居民。當局會根據現行的土地政策收回私人土地，以供發展新發展區之用。不過，徵地／換地的問題與這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理；
- (f) 政府已就新農業政策諮詢公眾，其中一項建議是成立「農業持續發展基金」及闢設農業園。擬設的農業園旨在作為一個基地，推廣應用先進科技，或試驗新的耕作方法進行商業生產。闢設該園的第二個目的，是接收可能受這兩個新發展區的發展計劃影響的農戶。至於如何推行擬議的農業園及「農業持續發展基金」計劃，將視乎公眾諮詢結果，並待政府內部進一步商討而定；
- (g) 過去三年，共有 12 公頃農地成功復耕。在復耕過程中，漁護署會與農場擁有人及租戶商討合約事宜，隨後，漁護署會因應農戶的經驗及意向，協助他們翻土、進行土壤及水質測試，以及探討生產模式。至今已有不少農戶成功設立農場。由於近年已

發展出有機農產品市場，農戶收入較多，可將資金再投資於開設農場。翻土後，農場一般兩至三年後可全面運作；以及

- (h) 為使農地回復作農業用途，漁護署協助願意出租土地的土地擁有人與農戶配對。政府會尊重農戶的意向，並向他們提供意見。政府會透過與農戶互動溝通，尋求新的發展方向。

257. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

258. 主席表示，在目前房屋用地嚴重短缺的情況下，主張依賴新發展區內現有的農地來供應足以應付香港市民需要的農產品，實在缺乏理據支持，更何況香港的人口會由二零一一年的約 710 萬增至二零四一年的約 840 萬。鑑於香港人口多但本地農場規模小，因此，絕大部分所需的農產品仍須從內地及海外進口。相關部門會按照既定機制，監察進口農產品，確保食物安全。

259. 一名委員說，香港應制訂農業政策，支持本地農耕。主席表示，當局規劃新發展區時已把盡量減少對現有農地造成影響納入為其中一項原則，而委員亦可以向食物及衛生局提出有關檢討農業政策的意見。他繼續說，委員較早前就第 2 組申述和意見商議時，已討論過本地農業及本土工業的問題。本土工業的廠戶會根據現行的既定機制獲得補償，若希望繼續經營業務，則政府會在合理並可行的前提下提供協助，例如覓地搬遷等。政府在批出政府土地予廠戶時，會採用恰當的行政措施(例如招標)，在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，確保批地過程公平合理。委員表示同意。

C. 徵地／重置、安置及補償

(i) 「鬼城」

260. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 香港缺乏興建公共房屋的土地，但私人發展商卻把土地合併並空置多年，然後把之發展為高尚住宅，卻又讓其長時間空置。這些發展項目(即天巒和石湖新村)是「鬼城」。令人關注的是，若香港的房地產價格下跌，新發展區內已規劃的房屋項目將會空置，浪費土地資源。

261. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區是已建設的粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，將提供合共約 60 000 個新單位，容納 173 000 新增人口。在 60 000 個新單位當中，有六成(約 36 600 個)是公共房屋。當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會分期分項進行。部分房屋及配套設施工程的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，已列入前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，讓首批居民可在二零二三年遷入。因此，新發展區將成為吸引的居住地點，居民使用完善的社區及就業設施亦十分方便。

(ii) 補償及安置安排

262. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 規劃新發展區時，政府刻意避開原居民鄉村，以減省收地和補償的開支，因此，受影響的清拆戶大多是居於寮屋的非原居村民；
- (b) 補償不足以讓受影響的居民在市場上購置單位，當地居民根本買不起日後新界東北新發展區的住宅單位。政府應向居民提供不同的選擇，例如保留鄉村、作出補償及搬遷現有的鄉村，包括馬屎埔村和古洞村；

- (c) 應與當地居民商討因擬議發展而進行收地和清拆所涉的安置和補償細節；
- (d) 關於政府在二零一三年三月向立法會房屋事務委員會長遠房屋策略小組委員會提交的「房屋需求的推算」文件，不知政府會按什麼準則界定新發展區內的「不適切居所」或「居住環境惡劣的住戶」。如所提供的新單位面積太小，有如「劏房」，便會把現時市區「不適切居所」的問題轉移至新發展區，未能真正解決市民大眾的住屋問題；
- (e) 自一九九二年起，香港房屋委員會（下稱「房委會」）界定了租住公屋的寬敞戶標準，凡一人家庭居於面積超過 25 平方米的單位，以及二人家庭居於面積超過 30 平方米的單位，即屬寬敞戶。政府建議提供逾 10 000 個公共房屋單位，但這些單位的面積的詳細資料卻欠奉。房委會處理租住公屋寬敞戶的安排日後如有更改，這些單位的住戶可能受到影響，被迫搬遷到面積較小的單位；以及
- (f) 應讓受影響的居民選擇只要收取金額較小的補償，申請資助房屋時就可獲豁免資產審查。

263. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 新發展區計劃的規模大，又具重要性，加上時間上對達致資助房屋的建屋目標有關鍵作用，所以能否順利收回及清理土地，將十分重要；
- (b) 政府一直跟進受影響各方的訴求，並會繼續與持份者溝通，務求在公平合理、符合公眾利益及公帑運用得宜的前提下，進一步尋求切實可行的解決方案，照顧受影響各方的需要；以及

- (c) 備悉所關注的補償及安置問題。不過，所關注的問題與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(iii) 換地申請

264. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 土地擁有人所擁有的土地面積須不少於 4 000 平方米才符合資格申請換地，這樣會對市民大眾不公，只會為那些能夠徵集土地的發展商帶來暴利。此外，在傳統新市鎮發展模式下，發展商亦可因政府收地而得益。因此，新發展區的發展建議惠及的大多是發展商及金融界而非市民大眾或當地居民。

265. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 備悉有關換地的問題。不過，換地事宜與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(iv) 提供公共房屋或資助房屋，以便原區遷置居民

266. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 當局應考慮提供公共房屋及居屋單位，原區遷置受影響的鄉村(包括石湖新村、天平山村及古洞村)的居民。不過，這份分區計劃大綱圖並沒有預留土地，讓受影響的居民重建鄉村及寮屋；
- (b) 石湖新村附近的政府土地可用來發展居屋，減省成本。政府拓展新發展區，務求不影響原居村民，但對受影響的非原居民卻不給予任何補償或援助，對他們實不公平。政府發放給他們的搬遷援助金並不

足夠，按現時樓價而言，只給予 60 萬元的補償金不足以在市場上購買一個私人住宅單位。政府應考慮安排原區遷置受影響的居民；以及

(c) 應讓受影響的居民入住公共房屋。

267. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

(a) 當局已預留兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；以及

(b) 除了古洞北及粉嶺北預留兩塊作原區安置的土地外，為了向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要。

(v) 重置鄉村／寮屋

268. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 現時所作的規劃並無預留土地給受影響的村民重建鄉村；

(b) 應重置石湖新村，而且新發展區內凡是在一九八二年寮屋登記中登記的所有寮屋都應符合資格重置；以及

(c) 石湖新村的村民只能選擇租住公屋單位，還須接受入息和資產審查，這樣對他們並不公平。

269. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 當局已預留兩塊土地(即古洞北規劃區第 24 區一塊「住宅(甲類)2」用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶；
- (b) 除了古洞北及粉嶺北預留兩塊作原區安置的土地外，為了向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究方案，利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途。此外，亦可利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，使安排更靈活，能切合清拆戶的需要；以及
- (c) 備悉有關補償及安置安排的問題。不過，所關注的問題與旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關。

(vi) 官商勾結

270. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 現時的发展模式有官商勾結之嫌，發展計劃的最大得益者可能是發展商。官商勾結應予制止；
- (b) 當局並無監管發展商如何取得私人土地，居民別無選擇，只有被迫出售土地；以及
- (c) 投訴政府官員涉及利益衝突。

271. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 有關的分區計劃大綱圖是以「新發展區研究」的建議為依據，而有關的建議已顧及多個客觀因素，包括地理環境、基建限制、保育問題、城市設計以及其他多項規劃和技術因素。至於私人土地業權，則並非規劃土地用途時的其中一項考慮因素；以及
- (b) 開拓新發展區是為了應付香港的住屋、經濟和環境需要，當局會根據現行的土地政策收回私人土地，以供發展新發展區之用。不過，所關注的徵地／換地問題與這兩份旨在顯示該區概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理。

272. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

273. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

補償及安置安排

- (a) 遷徙當地居民前，應備妥交通和社區設施，以及用作安置的房屋；
- (b) 關注清拆、安置及補償安排。政府採取清場行動，搬走受影響居民前，應確保已提供或公布安置安排。一些申述人認為就安置資格所定的準則過於嚴苛，建議政府讓受影響村民申請公共房屋時可豁免接受全面入息審查；
- (c) 補償政策向土地擁有人傾斜，只有合資格的土地擁有人才可獲發放豐厚的補償及特惠金。新界東北各宗族的原居村民在當地擁有大量農地，可得的補償達 100 億元。雖然農地價值仍是每平方呎 200 元左右，但在現任發展局局長在任這段期間，特惠金卻由每平方呎不足 700 元，大幅升至每平方呎逾 900 元；

- (d) 約半個世紀前定居於新界東北並在當地建立家園的租戶及居民不能受惠於補償政策。他們若不能通過入息及資產審查，便不合資格獲編配租住公屋；
- (e) 受影響而須搬遷的居民，其安置需求龐大，令整體租住公屋輪候時間更長；
- (f) 進行凍結人口調查前，區內居民人數已有所增加。有關部門應採取適當的行動；

換地申請

- (g) 換地涉及的金額資料不足；
- (h) 不知當局如何釐定土地面積最少要 4 000 平方米才能進行換地這一規定；
- (i) 去年出現很多由原址換地計劃引起的迫遷個案，粉嶺北尤其如是；

官商勾結

- (j) 傳統新市鎮發展模式只會助長勾結及利益輸送，因為在九十年代，大型發展商已在新界東北不斷收購土地。

274. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

補償及安置安排

- (a) 新發展區計劃的規模大，又具重要性，加上時間上對達致資助房屋的建屋目標有關鍵作用，所以能否順利收回及清理土地，將會十分重要。政府一直跟進受影響各方的訴求，並會繼續與持份者溝通，務求在公平合理、符合公眾利益及公帑運用得宜的前

提下，進一步尋求切實可行的解決方案，照顧受影響各方的需要；

- (b) 在開拓新市鎮時，新發展區內受政府工程項目影響的人士(包括寮屋及農地居民)難免要搬遷。政府會向合資格的人士提供不同類的現金津貼及補償，或作出合適的安置安排。政府已訂出一個為合資格的持牌／已登記住用構築物或非住用構築物的住戶而設的特設特惠補償方案，以協助他們搬遷，惟該方案有待立法會批准。至於古洞北／粉嶺北兩個新發展區的特設補償方案，則已於二零一三年七月公布；
- (c) 為保留現有社區的社會結構，當局已預留兩塊用地(即古洞北規劃區第 24 區一塊劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地及粉嶺北規劃區第 15 區一塊劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶的用地)，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。政府會考慮利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，以切合清拆戶的不同需要。為向受影響的清拆戶提供多一個選擇，政府亦會研究方案，利用留作原區安置的用地其中部分地方興建居屋或其他類型的資助房屋單位，作安置用途；
- (d) 政府過往一直有向受清拆影響的合資格商店及工場經營者發放特惠津貼，除此之外，亦安排當地的主要企業營運者與相關政府部門會面，以便更了解他們的要求(即換地、重置方案及補償)；

換地申請

- (e) 在這兩個新發展區內，政府將收回逾七成由私人土地擁有人持有的土地。新發展區內土地的所有地契修訂(包括原區換地)申請均須符合政府設定的一套準則。政府認為，容許此類申請有助加快房屋土地供應，既不會影響全面的規劃，亦可適時提供配套

設施，不會出現不明確的情況，而且能保障私人土地現有的佔用人，使其可得公平對待；以及

官商勾結

- (f) 當局制訂新發展區計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後才劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等因素。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。

275. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項委員。

補償及安置／搬遷

276. 主席表示，為保留現有社區的社會結構，當局已在兩個新發展區預留兩塊用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響而符合資格獲原區安置的清拆戶。政府也會考慮利用粉嶺／上水地區或其他地方的公共房屋單位作安置用途，以切合清拆戶的不同需要。兩個新發展區都分別成立了一支社工服務隊，協助受影響的居民，並提供有關新發展區的資料。儘管如此，城規會委員普遍的共識是，為解決受影響各方所關注的事項，應促請政府在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧受新發展區影響的居民／持份者的需要，並妥善處理他們關注的問題，包括補償、安置和搬遷的安排，同時亦須加強與當地居民／持份者的溝通。城規會應在擬備法定圖則的過程之外，在向政府提交的意見呈文反映上述各點，供政府進一步考慮。委員表示同意。

換地、徵地及收回土地

277. 一名委員表示，現行政策容許擁有面積超過 4 000 平方米土地的土地擁有人向政府申請在新發展區內原址換地進行發展，令市民質疑政府與發展商官商勾結。因為這項政策，發展

商過往不斷收購該區的地段，卻長期不利用土地進行任何經濟活動，只是囤積土地等候政府收回，浪費寶貴的土地資源。政府應考慮制定更完善的機制，遏止囤地以待政府收回的情況出現。主席表示，規劃署已在先前的聆聽會上解釋，個別擁有人的土地業權並非規劃新發展區土地用途時的考慮因素，而市民關注的官商勾結問題，並沒有根據。雖然囤地問題與這兩份分區計劃大綱圖的土地用途無關，不過，城規會可在擬備法定圖則的過程之外向政府轉達這個問題，供政府考慮。委員表示同意。主席補充說，把換地的土地面積規定為最少 4 000 平方米，原因是這樣大的面積才足以興建約兩幢住宅大廈，並有空間提供附屬設施，使布局更佳，而不會成為「單幢式」大廈。他說，新發展區的囤地問題日後會受到約制，特別是前期工程計劃所涵蓋的土地，因為一俟這兩份分區計劃大綱圖獲得行政長官會同行政會議核准，地政總署便會着手處理收到的換地申請。

278. 同一名委員詢問政府有否考慮收回兩個新發展區的全部土地，而不接受原址換地的申請。主席回應說，政府過往曾建議採用傳統的發展模式，收回新發展區內全部土地，再用以進行公私營發展項目，而用以發展私人發展項目的土地則會公開投標。不過，政府考慮過在「新發展區研究」公眾參與活動中所收到的公眾意見後，決定採用「加強版」的傳統新市鎮發展模式，容許進行原址換地，以便能適時落實新發展區的發展計劃，應付市民的住屋需要。政府認為採用「加強版」的傳統新市鎮發展模式，有助加速完成房屋發展項目。

279. 就各委員再詢問有關申請原址換地的土地面積不得少於 4 000 平方米這項規定的根據，凌嘉勤先生回應說，這樣大小的土地面積，一般可以興建兩至三幢布局設計良好的住宅大廈，並可提供面積恰當的鄰舍休憩用地供住客享用，亦有空間關設關連的屋宇設備，包括上落客貨區、垃圾收集處等。市區重建局的發展項目泓都和位於灣仔的星域軒，都是地盤面積約 4 000 平方米的發展項目。一名委員表示，為避免市鎮景貌單調乏味，應鼓勵多元化的建築物外形。

整體公眾利益

280. 一名委員說，在擬備粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的過程中，城規會應以社會的整體利益為主要考慮因素。新發展區會有助香港應付長遠的住屋短缺問題及其他需要，為大部分市民的利益着想，應支持為新發展區制訂圖則。至於申述人／提意見人提出的問題，有些與兩份分區計劃大綱圖有直接關係，有些則沒有。有直接關係的，必須審慎考慮。分區計劃大綱圖可能對個人造成的影響(例如這兩份分區計劃大綱圖令其有財政得益或損失)，不應把之視作重要的考慮因素，但是，新發展區計劃對弱勢社羣(例如石仔嶺花園的長者)造成的負面影響，則應特別關注。

281. 主席總結委員的意見，表示在擬備兩份分區計劃大綱圖時，應以香港的整體利益為首要考慮因素，同時應在平衡公眾利益及公共資源運用得宜的前提下，公平合理地照顧受影響各方的利益。委員表示同意。

(會議暫停小休。)

D. 交通運輸問題

(i) 道路普遍不勝負荷，交通樞紐亦不足

282. 主席扼要重述申述人的申述及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 交通或其他設施的承受力不足以配合新界東北新發展區計劃所帶來的人口增長。沒有足夠的交通網絡／樞紐以配合擬議的發展。當局應對交通運輸設施的承受力進行詳細研究。交通流量增加亦會影響環境。

283. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 九十年代進行的「全港發展策略檢討」，首次提出新界東北具備策略性增長潛力，而在一九九八年委聘顧問進行的「新界東北規劃及發展研究」則確定了古洞北和粉嶺北適合開拓為新發展區。政府當時打算善用重要的交通基礎設施，例如預備設於落馬洲支線(已在二零零七年通車)的古洞站和擬建的北環線，進行新發展區的發展。古洞北新發展區將善用古洞站的地利，在該鐵路站四周發展高密度的住宅及商業項目。100 000 的規劃人口當中將有逾八成在該鐵路站的 500 米服務範圍內居住。粉嶺北新發展區可利用東鐵線，發展為規劃人口達 70 000 的「河畔社區」。這兩個新發展區內擬建的市中心會設有兩個公共交通交匯處，連接東鐵線，而兩區亦會與現有的新市鎮結合成粉嶺／上水／古洞新市鎮，全部發展完成後，總人口將有約 450 000；
- (b) 「新發展區研究」所作的交通影響評估，確定若進行建議的公路改善工程，道路網應可應付新發展區的交通需求。新發展區的規劃已留有彈性，可以引入環保交通工具。此外，亦有關於公共交通運輸、單車徑及行人路網絡方面的建議。結論是，就交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上可行；
- (c) 至於道路網，古洞北有一條主幹道(粉嶺繞道)、兩條主要幹道、五條區域幹道和一些地區幹道，而現有的道路交界處亦會改善。至於粉嶺北，則有兩條主要幹道(包括粉嶺繞道)、一些區域幹道和地區幹道、兩個擬設的公共交通交匯處、一些道路交界處和橋樑構築物等。粉嶺北新發展區的東部和西部將分別設有公共交通交匯處，連接港鐵現有的粉嶺和上水站；
- (d) 粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段由雙程三線擴闊為雙程四線分隔車道)將於二零一九至二三年間進行，完成後有助紓緩北區交通擠塞的問題。當局亦會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，這樣應

有助解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦可供粉嶺／上水現有的居民使用，有助紓緩現有道路網的交通負荷；

- (e) 「新發展區研究」所作的交通影響評估已研究和比較各個更能切合粉嶺北新發展區發展規模的路面環保交通工具系統，得出的結論是，粉嶺北新發展區應引入路面環保交通工具。政府及巴士營運商現正測試電動車在香港的運作情況。當局會在詳細設計階段，詳細考慮是否提供這類交通工具。當局亦已作靈活安排，在新發展區預留土地，以供不同類型的電動車運作之用(例如環保交通系統停泊及營運設施)，並在道路上預留地方設置電動車泊車位及電動車充電站；
- (f) 根據交通評估所作的交通工具選類模型，人口中約45%會使用鐵路往其他地區，30%會乘搭巴士，25%則會乘搭私家車或的士。當局希望能作出準確的預測(即使有些偏差)，並會在道路及交通網預留足夠的緩衝空間，以便可以作出微調。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；以及
- (g) 雖然在詳細設計階段才進一步研究確實的巴士路線，但當局已作靈活安排，在新界東北新發展區預留地方，倘公共運輸研究認為電動巴士較為可取，則可關設電動巴士專用通路／巴士中轉站。

(ii) 沙頭角公路和吐露港公路的承受力

284. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 沙頭角公路和吐露港公路已不勝負荷，新發展區會大大加重這些現時已擠塞的道路網絡的壓力；

- (b) 粉嶺繞道、擬議的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程(舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間)以及擴闊了的吐露港公路(馬料水與舊政務司官邸附近道路交匯處之間)只會縮短北區居民往沙田而非九龍及港島的路程。擬議的工程不會解決新發展區預計人口所遇到的交通擠塞問題，只會把沙頭角公路至龍躍頭一段的擠塞問題移到道路下游的其他路段，包括吐露港公路大埔路段近馬場路的兩個瓶頸位置。政府應擴闊連接新界及九龍的隧道或興建多一條隧道連接九龍或新界至港島，解決擠塞問題；以及
- (c) 粉嶺／上水青山公路古洞段、沙頭角公路、尖山隧道及城門隧道的道路網絡承載力已經達到極限，即使有擬議的改善工程，亦無法容納新發展區產生的額外交通量。如果粉嶺北沒有鐵路站，日後居民將依靠小巴來往現有的粉嶺站，這將加劇區內道路網的交通擠塞問題。

285. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程分兩期進行，以應付新界北部預期增加的交通需求。第一期工程涵蓋舊政務司官邸附近道路交匯處與泰亨之間的吐露港公路，已於二零一四年三月大致完成。第二期工程涵蓋泰亨至和合石交匯處的粉嶺公路，正在進行。當局亦會改善現有的寶石湖交匯處，於該處興建一條右轉的繞道支路，這樣應有助解決該交匯處的負荷問題。擬議的粉嶺繞道(經沙頭角公路連接文錦渡路與粉嶺公路)不但可提供粉嶺北新發展區對外的交通連接，亦有助紓緩現有粉嶺／上水新市鎮道路交通擠塞的情況；
- (b) 現正進行的粉嶺公路／吐露港公路擴闊工程於二零一九至二三年進行，完成後將可改善交通擠塞的情況。此外，擬建的粉嶺繞道(連接文錦渡路與沙頭角

公路)不但可配合粉嶺北新發展區對外的交通需要，亦方便粉嶺／上水現有的居民前往市區，有助紓緩現有道路網的交通負荷；

- (c) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道。該繞道將會為整個公路網帶來好處，包括：(1)可由策略性道路網直達粉嶺北新發展區；(2)可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷；以及(3)可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；以及
- (d) 交通影響評估顯示，待一系列道路改善工程完成和新路通車後，新發展區發展計劃對北區交通的負面影響不會太大，程度可以接受。部分地方的對外交通亦會因為興建粉嶺繞道而有所改善。

(iii) 粉嶺繞道

286. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應撤回粉嶺繞道工程計劃，並重新規劃，把該繞道的走線移至遠離住宅區的地方，建於梧桐河的上方，以減低對居民的影響。整條繞道應以高架橋形式建造，其迴旋處則應移近河畔的空曠地方。

287. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 建議興建粉嶺繞道這條區域公路連接粉嶺北新發展區與粉嶺公路，不但是為了應付新發展項目帶來的額外交通量，亦是為了協助減輕現有粉嶺／上水新市鎮的交通擠塞問題。此外，粉嶺繞道／沙頭角公路、馬適路及馬會道組成的交匯處，亦可使市中心區的各主要道路連接得更好；

- (b) 進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估確定有需要興建粉嶺繞道。該繞道將會為整個公路網帶來好處，包括：(1)可由策略性道路網直達粉嶺北新發展區；(2)可防止粉嶺公路上水段及其位於掃管埔和寶石湖的交匯處不勝負荷；以及(3)可讓來自粉嶺北新發展區及龍躍頭東北面的沙頭角公路的車輛繞過粉嶺市中心；
- (c) 粉嶺繞道的設計及走線是「新發展區研究」公眾參與活動進行期間公眾所關注的其中一個問題。該繞道現時的設計及走線是衡量過道路安全、運輸功能、現有用途、視覺與噪音影響以及與連接道路和其他基礎設施的銜接等各方面的問題後才提出。在進行「新發展區研究」時，亦有留意石湖新村居民就粉嶺繞道所造成的影響提出的關注。現在所建議的粉嶺繞道走線已因應這些居民的相關意見稍向南移，以減輕對現有居民的影響；
- (d) 進行「新發展區研究」時所作的環評已處理擬議粉嶺繞道對環境的影響，而相關的工程亦已獲批兩張環境許可證。許可證持有人在工程項目施工及運作期間，須遵守環境許可證所訂明的條件，這是環評條例的法定要求。當局會根據環評結果，採取合適的紓減環境影響措施。只要實施合適的紓減環境影響措施，擬議的粉嶺繞道應不會對環境造成負面的影響；
- (e) 關於施工期間產生的塵埃所造成的影響，環評的結論是，如果實施切實可行的紓減影響措施(例如採取良好的地盤施工方法，定期灑水，以及根據《環境監察及審核手冊》監察及管控塵埃水平)，預料這方面不會有負面影響。環評亦認為粉嶺繞道通車後，對空氣的影響可以接受。當局亦會遵守《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》所訂的程序及要求；
- (f) 擬議公路基礎設施落實興建的時間表是根據進行「新發展區研究」時所作的交通影響評估提出的建議及經考慮若干因素而定，包括人口遷入的時間表

及現有道路網的承載力。根據擬議的落實時間表，擬議的基礎設施須於二零二九年之前落成，以配合整體發展的時間表。因此，不應推遲擬議的粉嶺繞道工程計劃；以及

- (g) 關於申述人提出的有關擬議粉嶺繞道及／或迴旋處應改移位置、重新定線及／或重新設計的建議，其實「新發展區研究」曾研究沿梧桐河興建擬議粉嶺繞道(東段)這個走線方案，並在環評報告中說明。根據就該走線方案所作的評估，雖然該方案可避免影響梧桐河北岸的環境，但沿梧桐河興建的碼頭及粉嶺繞道(東段)的上層架構，會對梧桐河的排水及環境造成很大影響，包括會干擾大水鳥的飛行路線，造成生態影響。此外，該方案對擬發展的房屋項目亦會造成很大的視覺、噪音及空氣影響。因此，該走線方案不能接受。

(iv) 道路施工

288. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 粉嶺北一段道路會列為前期工程進行，以配合該區的發展，但施工期間會造成環境滋擾，影響天平山村和石湖新村的居民達十多年之久；此外，還會污染當地的農作物，影響當地農戶的生計。因此，粉嶺北的築路工程應與附近的發展項目的工程同步進行；以及
- (b) 新發展區有發生水浸的風險，加上道路施工會影響居民，故有關工程應分期進行。

289. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 及早興建粉嶺北新發展區南面的道路，有減輕馬會路及寶石湖路交通擠塞問題的作用，一來可配合第

一期發展項目的交通需求，二來亦回應了市民對馬會路及寶石湖路交通擠塞問題的關注。該道路亦鋪設了連接各項基礎設施(例如污水處理廠、濾水廠、電力支站等)的管道。因此，「新發展區研究」建議將該道路納入第一期發展項目。該道路工程一旦延誤，會影響現有馬會路及寶石湖路的交通。至於道路工程進行期間對附近居民的影響，政府會確保有關工程符合相關的環保法例，並會採取相關的紓減影響措施；以及

- (b) 「新發展區研究」就新發展區的發展進行了排水影響評估。現時古洞北、粉嶺北及周邊地區有部分地方每逢暴雨都受水浸威脅。為改善排水狀況，當局會在新發展區進行所需的地盤平整工程，並鋪設獨立排水系統，以防發生水浸。當局會在詳細規劃及落實發展的階段研究和訂定排水工程的細節及施工時間表。

(v) 港鐵的承載力

290. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 關注港鐵的承載力能否應付日後沙田、大埔、上水和粉嶺的人口所需；
- (b) 應增設鐵路路軌；
- (c) 有申述人認為，東鐵線的載客量已飽和。為配合日後沙田至中環線(沙中線)金鐘站的長度，列車將由12卡減至9卡，屆時東鐵過於擠迫的問題將進一步惡化，東鐵亦無法容納兩個新發展區新增人口的需要。港鐵公司建議透過提升訊號系統增加列車班次，但此解決方案的可行性存疑；
- (d) 增設沙中線及增加馬鞍山線列車車卡的數量不能解決月台擠迫的問題，因為轉車的乘客數量增加，大

圍站會更為繁忙，而且計劃在馬鞍山興建的公共房屋落成後，馬鞍山線的乘客亦會進一步增加；

- (e) 據港鐵公司所述，東鐵線每班列車到站相隔的時間已短至 1 至 2 分鐘而非 2 分 45 秒。在繁忙時段，列車甚至會一班緊接一班抵達車站。不過，所述的 2 分 45 秒疑是把乘客上／落車的時間也計算在內。因此，透過採用新的訊號系統增加載客量實際上是不可能的；以及
- (f) 西鐵線的載客量已達其設計的可載客量的 99%。即使把列車由 7 卡增至 8 卡，亦不能應付現有及因增設洪水橋站而增加的乘客量，因為該車站要服務來自洪水橋的 210 000 名居民及屯門南延線的乘客。現時，於繁忙時段，元朗站的乘客根本無法擠進車廂，而北環線末段錦上路交匯站的情況就更不用說了。此外，由於上水站和粉嶺站是東鐵線的第二及第三個車站，乘客會繼續依賴東鐵而不選擇前往西鐵末段的錦上路交匯站。因此，北環線和西鐵線難以發揮分流作用。

291. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 進行「新發展區研究」時曾進行交通影響評估，以評估擬議新發展區的發展日後對交通的需求，以及對策略性、區域性和地區性道路網的交通所造成的影響。評估所得的結論是，在交通及運輸方面而言，新發展區的發展在技術上可行；
- (b) 有申述人關注東鐵會因為過境旅客增加而不勝負荷。雖然預期將來的過境旅客人數會增加，但預計廣深港高速鐵路香港段將有助紓緩過境服務及東鐵線大圍至九龍段的負荷；
- (c) 據路政署鐵路拓展處表示，東鐵線受訊號系統所限，加上要容納廣九直通車，因此未能增加班次。

儘管如此，當沙中線大圍至紅磡段於二零一八年通車後，估計約有 23% 由新界向南前往市區的乘客，會改用沙中線，發揮分流作用。配合沙中線項目，東鐵訊號系統會在二零二零年提升，屆時班次可以增多；而當沙中線紅磡至金鐘段通車後，整體載客量亦會再增加，達每日 12 000 人次。鐵路拓展處表示，預計東鐵線可應付新發展區未來人口的需求；

- (d) 預計沙中線首段通車前，廣深港高速鐵路香港段應可於二零一五年通車。政府會留意廣九直通車服務的需求屆時會否減少；
- (e) 先前一項有關鐵路發展的研究(該研究已考慮當時新發展區的預計人口)確定沙中線建成通車後，東鐵線東段的載客量會相應增加兩成，可應付規劃人口的需求。此外，交通影響評估顯示，到了新發展區的新增人口遷入，東鐵線上水至粉嶺段應會有剩餘的承載力，可應付新增人口的需求，因為在人口遷入前，沙中線應已落成通車；
- (f) 據港鐵公司表示，以二零一三年的情況而言，大圍站至九龍塘站一段在繁忙時段最為繁忙，單向的乘客量達每小時 58 000 人次。如按每平方米最多可站立六人及每平方米最多可站立四人的標準計算，已分別達設計載客量的 71% 及 100%。西鐵方面，錦上路至荃灣西站一段於上午繁忙時段最為繁忙，單向的乘客量約達每小時 34 600 人次。如按每平方米最多可站立六人及每平方米最多可站立四人的標準計算，已分別達設計載客量的 70% 及 99%。待訊號系統改善及沙中線建成通車後，載客量可進一步增加；
- (g) 北環線和古洞站工程項目已合併成為一個項目。根據《鐵路發展策略 2014》，北環線將於二零一八至二三年落實興建，以配合古洞北新發展區的發展時間表。當局在規劃上已預留彈性，讓北環線可延伸至粉嶺北新發展區，而北環線延線的詳細設計要

待現正進行的「新界北部研究」提出建議後才可確定，因為該延線要配合新界北未來的發展。現時建議的北環線將接達現有西鐵線的錦上路站及擬於古洞北新發展區闢設的古洞站，該站亦是日後落馬洲支線的沿線車站。擬議的北環線能接達現有西鐵線及落馬洲支線，應有助把新界北鐵路乘客分流，紓緩東鐵線不勝負荷的問題；以及

- (h) 至於人流管制、月台安全以及鐵路站的管理／運作問題，都屬於港鐵公司的管轄範圍。乘客量增加，港鐵公司應會採取適當措施應付所需。

(vi) 其他方案

292. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應闢建不設中途站的地區鐵路快線，把北區(只限粉嶺和上水)和市區直接連繫起來；以及
- (b) 把市區現有的工業遷移至新界，例如火炭及大埔，藉以騰出市區的土地進行發展。這樣可把就業機會重新分配，使人們可住近工作地點，從而解決南北往來交通的問題。

293. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 政府內部一直努力檢討市區現有工業用地的用途，務求更善用土地。關於把香港的工業區轉型方面，規劃署擔當重要角色。拓展兩個新發展區是一個整體計劃，既有配套設施，亦會為區內居民提供就業機會，以及滿足社會需要。

294. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

295. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 建議興建連接東西住宅區的巴士快速捷運系統及鐵路站；

沙頭角公路和吐露港公路的承受力

- (b) 沒有理由興建蜿蜒彎曲的道路。有燈號指揮交通的路口應改為迴旋處，加快車流；另應在高架道路下方闢設泊車位，解決非法泊車問題；
- (c) 十分關注尖山隧道是否有餘力疏導新界北部各項新發展所產生的車輛交通；

港鐵的承載力

- (d) 現採用的設計標準(即在列車車廂內每平方米平均站立最多六人)不合時宜；
- (e) 雖然南北走廊於繁忙時間每小時的車卡總數有所增加(由 240 卡增至 243 卡)，但要服務新界北的人口，數量仍不足夠；
- (f) 新界的乘客會寧願選擇東鐵線，也不會使用沙中線前往港島，因為行車時間較長；
- (g) 應延長東鐵線及提高其載客量。北環線亦應延長，並在粉嶺北增設兩個車站，因為很多居民將會在區外工作，擬議的鐵路網可減輕東鐵的負荷；以及
- (h) 兩個新發展區不應如將軍澳那樣依賴港鐵服務。自從港鐵將軍澳線建成通車後，將軍澳區的公共交通服務便嚴重萎縮。港鐵將軍澳線一旦發生故障(如二零一三年十二月十六日的情況)，將軍澳對外的交通連繫便會陷於癱瘓。

296. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 將軍澳的交通問題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。當局會作進一步研究，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，將提供接達其他地區的公共交通服務。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。

297. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

298. 主席表示，有三名委員已就第 1 組的申述和意見申報利益，故未有參與第 1 組有關交通事宜的商議環節。他扼要重述，委員較早前就第 1 組的申述和意見商議時，認為「新發展區研究」所作的交通影響評估的結果大致上可以接受。交通影響評估的結果顯示，當擬議的道路擴闊工程、新道路工程及道路交界處改善工程完成後，道路網將可應付新發展區產生的額外交通流量。委員同意，除非有充分的理據或確實的技術分析支持，否則不可質疑交通影響評估的結果。凌嘉勤先生在回應副主席的詢問時補充說，交通影響評估的結果顯示，現有的運輸系統／網絡加上已規劃的交通設施和改善工程，將足以應付兩個新發展區未來的工作及居住人口的需求。不過，重要的是，已規劃的交通設施和改善工程必須適時完成，以配合新發展區所需。各項技術評估，包括交通影響評估和環境影響評估，均確認新發展區若按照擬議的規模進行發展，在技術上可行。一名委員說，在目前這個階段，交通影響評估並無必要顯示新發展區的發展在交通方面完全可行，當局反而應考慮進行區域性的交通影響評估，審視新發展區及在其他地區將會推行的發展項目會對策略性道路網系統造成的累積交通影響，以便能夠適時制定並實施有關的交通措施而非硬件。另一名委員指出，運輸署在「新發展區研究」所採用的運輸模型是策略性模型，已顧及全港整體的交通狀況，足以評估新發展區一開始時

會否引致無法克服的交通問題。交通影響評估已顯示，從策略角度而言，新發展區不會引致無法克服的交通問題，因此，就交通運輸方面而言，新發展區的土地用途建議是可以接受的。當局會在新發展區的詳細設計及落實階段，進一步進行地區層面的交通影響評估，例如根據附近發展項目容納的人口評估某些道路交界處將承受的交通影響，而視乎評估結果，當局可適時制定並實施進一步的交通／道路改善措施，以處理未來的交通問題。

299. 主席表示，在討論第 1 組的申述和意見時，委員亦認為政府應評估是否有需要把北環線伸延至粉嶺北，而在評估時亦須把其他已規劃的發展項目(例如皇后山)考慮在內。此外，委員亦認為古洞鐵路站、北環線及道路改善措施的落實時間表應配合新發展區人口遷入的時間。委員普遍認為必須及時提供交通設施，而北環線亦會進一步改善整個區域的鐵路服務。

300. 主席繼續扼要重述兩個新發展區的特色，以及在早前一節會議就第 1 組進行討論的要點，包括古洞站將設在落馬洲支線，而為善用鐵路站交通之便，100 000 的規劃人口中將有逾八成會在該鐵路站的 500 米服務範圍內居住；將闢設兩個公共交通交匯處，為新發展區的居民提供接駁東鐵線的服務；以及委員支持興建粉嶺繞道及進行重要的道路改善計劃，包括吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程。他又說，興建這些主要鐵路及進行道路擴闊計劃應配合新發展區人口的遷入時間，而城規會亦應在擬備法定圖則的過程之外，在向政府提交的意見呈文中反映這方面的詳情，以供政府進一步考慮。此外，也應要求政府監察交通情況，如有需要，應適時制訂／實施適當的交通措施。委員表示同意。

E. 可持續發展／生態問題

(i) 可持續發展的問題和城鄉共存

301. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 該區的天然資源及生態／可持續發展系統會被破壞，應為下一代保護鄉郊地區，令城鄉得以共存，

維持平衡。就香港的長遠發展而言，應以可持續發展為目標。

302. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 在雙魚河與石上河匯合處的塋原是本港最大的淡水濕地，發展古洞北及粉嶺北兩個新發展區後，該處將會正正位於擴展後的新市鎮的中央。塋原是多種鳥類的棲息地，其環境對生態十分重要。規劃古洞北及粉嶺北兩個新發展區時，塋原既是一項挑戰，也是一個機遇。塋原核心區中有 37 公頃普遍具高生態價值的土地劃為自然生態公園。該公園是新發展區一個重要發展項目，會成為「綠肺」及另類「市鎮公園」，為擴展後的新市鎮締造優質而健康的生活環境。劃設並興建此公園，亦可改善生態環境，以及補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。此公園將用以展示農業活動與自然保育如何可和諧共融。在此公園南面和北面的地方會有 46 公頃的土地保留作「農業」地帶，以鼓勵農戶繼續現有的農耕作業，此地帶可有效發揮緩衝區的作用，保護自然生態公園的生態；
- (b) 把塋原自然生態公園設於市中心，可以為香港建立一種結合城鄉景物的都市化模式。這種模式可保育土地及天然資源，也可推動農業發展。此外，古洞南有一大片土地劃為「農業」地帶，以作復耕之用。政府會協助受新發展區發展計劃影響的農戶在這片土地重新開始農耕作業；
- (c) 在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上有合共約 128 公頃的土地(佔古洞北及粉嶺北兩個新發展區土地面積的 21% 左右)劃為「綠化地帶」，以作為發展區的界限，並保護現有天然景物。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在粉嶺北新發展區內，位於粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區可紓減影響的河曲

劃為「自然保育區」地帶。由此可見，當局已按區內的特色及生態價值保存天然資源；

- (d) 鑑於該區現時有各種天然景物，例如塋原、雙魚河、河上鄉以西的風水林，以及該區西面及北面的天然山脊線等，所以「促進城鄉共融及尊重大自然」是新發展區發展計劃的其中一個主要規劃主題；
- (e) 當局已根據環評條例進行環評，確定擬議的古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃在環境方面可以接受。「新發展區研究」是環評條例附表 3 所列的指定工程項目，所擬備的環評報告確定了擬議的發展項目在環境方面可以接受。環境保護署是嚴格按照環評條例程序檢討該環評報告，包括讓公眾查閱報告內容及諮詢環諮會。二零一三年九月九日，環諮會考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環境保護署批准該環評報告；以及
- (f) 環評報告建議的紓減影響措施將由項目倡議者按適當情況實施，如有必要，會進行環境監測及審核計劃，確保紓減影響措施適時並有效地實施。

(ii) 「綠化地帶」

303. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 此計劃會令綠化地帶減少，亦會破壞生態緩衝區。新界東北是香港和深圳之間重要的綠色緩衝區。粉嶺、上水及古洞的河連接塋原，可作為綠色屏障，阻止城市擴展。該區生態價值高，應予保護。應維持或保存現有的土地用途。保留綠化地帶可減輕區內空氣污染的情況，而空氣污染會直接影響新發展區的居住環境／質素。不應以不合理的藉口，在鄉郊地區／綠化地帶發展，這些寶貴的土地資源不應受到破壞。郊野對旅遊業、公共教育和研究及微氣

候等可能有助益。香港郊野聞名於世。新界鄉郊地區既是香港居民的後花園，也是他們生活、遊玩和體驗農耕的地方，故應予以保存；

- (b) 綠化地帶可發展生態旅遊，也可供人踏單車、觀鳥及遠足，更可進行耕作，生產優質農產品，是低碳城市的其中一個重要元素；
- (c) 應縮減新發展區的發展面積，使發展區與鄉郊地區之間能有一個緩衝區；以及
- (d) 新發展區計劃會造成骨牌效應，令新界鄉郊進一步受到破壞。

304. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區與深圳之間被前邊境禁區隔開，自然環境大部分得以保存。「邊境禁區的土地規劃研究」確認邊境禁區具策略性的作用，可塑造為香港特區和深圳市之間一個保育、文物兼有持續發展的用途的地帶。因此，發展古洞北和粉嶺北兩個新發展區，不會影響港深兩地之間的綠化緩衝區；
- (b) 新發展區有一個完善的規劃及城市設計大綱，能盡量善用該區本身、毗連的粉嶺／上水新市鎮和附近地區的天然景物所提供的機遇，締造優質、環保的生活環境和共融的社區；
- (c) 在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約128公頃的土地(佔古洞北和粉嶺北兩個新發展區土地面積約21%)劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (d) 在古洞北新發展區內，馬草壟河沿岸的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生生物的生境；而在粉嶺北新發展區內，規劃區第 2 和第 7 區紓減影響的河曲劃為「自然保育區」地帶。這些河曲在梧桐河築渠治理後形成，予以保留是為了保存河中高體鯉鰻這種不常見的魚，同時提供合適的生境，使文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處；以及
- (e) 為了更善用土地資源，高密度的發展項目主要規劃在運輸及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。

(iii) 特殊物種

305. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 梧桐河發現有特殊水生物種如高體鯉鰻，但當局沒有考慮此點。再者，建築工程會破壞生態，威脅這些特殊物種；
- (b) 新發展區有 200 多種雀鳥，其中瀕危和受威脅者有 11 種，而在塱原特別多；
- (c) 根據「粉嶺、上水及其腹地主要排水道的環評報告」(一九九八年)的建議，可實施一些河曲管理措施，包括沿河堤噴草和在梧桐河兩岸種樹。這些管理措施預計會為該區的生態環境帶來一些好處，如在洪泛平原建立池塘生境，以及提供生境，讓蜻蜓繁殖和覓食等。儘管實施河曲管理措施，梧桐河這些保留的河曲及為紓減影響而開闢的植林區，其生態價值在環評報告中仍然被評為低至中等。管理策略根本無效，應把這些保留的河曲改作農業用途，而非生態用途；

- (d) 根據申述人於二零一零年七月晚上實地考察所見，馬屎埔田野間有不少種類的動物，包括虎紋蛙、東方螻蛄、黃金肥蛛，水蛭及其他昆蟲和兩棲動物。這些物種對大自然和人類均有益；以及
- (e) 一些村民所提議用作闢設文錦渡迴旋處的其他替代地點，會對候鳥造成影響。

306. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 環評報告有就保護高體鯉魴的生境及防止其數量減少的問題提出建議。當局根據有關建議，把粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區的有關河曲劃作「自然保育區」地帶，以保存高體鯉魴的生境；
- (b) 根據已批准的「新發展區研究」環評報告，粉嶺北規劃區第 2 及第 7 區梧桐河北面將予保留的兩段紓減影響的河曲會闢設一個可供鷺鳥築巢的生境(將種植合適品種的樹木及竹樹)，以補償所失去的文錦渡路鷺鳥林。該兩段河曲在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶，以提供合適的生境，讓文錦渡路鷺鳥林可遷移到該處。按照一般推定，「自然保育區」地帶是不宜進行發展的。該兩段河曲旁邊的地方在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶／「綠化地帶」，規劃意向主要是用作農業活動及作為毗鄰的河曲的生態緩衝區。按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，所以，此區所受到的人為滋擾應屬輕微；以及
- (c) 根據環評報告，粉嶺北梧桐河的河曲的範圍細小，屬於經常受人為滋擾的半天然生境，所發現的動物只有少數具有保育價值，故其生態價值只屬低至中等。批准環評報告的一項附帶條件是要保留粉嶺北規劃區第 2 和第 7 區梧桐河的兩段河曲(位於虎地坳和上水華山)，作為高體鯉魴這種不常見的魚的棲息處。因此，這兩段河曲都劃為「自然保育區」地

帶。當局稍後會提交詳細建議，說明高體鱒的遷移計劃和其後的監察計劃，待證實建議的紓減影響措施可行後才展開建築工程。至於在粉嶺北規劃區第 6 和第 10 區餘下兩段發現有高體鱒的河曲，以及河畔長廊，在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃作「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)」和「政府、機構或社區」地帶。環保署署長表示，上述要求已載於相關的環境許可證中，而根據環評條例的法定要求，許可證持有人須實施已提交的計劃書所述的紓減影響措施和監察計劃。

(iv) 塋原及毗鄰的地區

307. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 塋原及河上鄉地區的濕地和農地範圍多年來不斷減少，一些是由於過去雙魚河有河段築渠治理，一些則是因為近年的其他發展而流失；
- (b) 劃設其他「指定用途」註明「自然生態公園」地帶及進行相關收地並非必要，因為現時即使沒有「自然生態公園」，農耕作業仍在進行。此外，塋原的生態價值不能當為一個人造公園那樣由康文署管理保存，因為康文署沒有這方面的專業知識。此外，塋原目前的農耕作業是濕耕，當地農民無法受惠於塋原自然生態公園，因為他們要改變耕種方法，由旱耕轉為濕耕。一直進行旱耕的農戶未必可以搬到塋原繼續耕作；以及
- (c) 塋原的農業和環境保育息息相關，濕地耕作與生態保育項目並行。政府應停止減少農地。

308. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 新發展區中生態價值最高的地方就是塱原。塱原是香港尚餘的其中一個最大且有管理的連綿濕地，可生產濕地農作物，具有很重要的生態價值。這些濕地連同塱原地區的其他生境育着多種動物，其中在此棲息的鳥羣(特別是與淡水濕地伴生的濕地鳥羣)的重要性極高。有鑑於此，當局把預留作塱原自然生態公園的 37 公頃土地(雙魚河南面和東面以及石上河南面和西面的大部分濕地範圍)劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，而其規劃意向主要是發展自然生態公園，以保護及優化現有的濕地生境，目的是為了區內生態的利益及推廣自然保育和教育，同時透過闢設此濕地補償區，作為進行新發展區發展計劃的補償。主要的規劃意向是，除非必須進行發展以助保護濕地生境的生態完整，或者是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，否則此地帶內不准進行新發展；
- (b) 根據環評報告，塱原自然生態公園北面和南面的地方的生態價值不一樣。該公園北面的地方(包括河上鄉的農地)和南面的地方分別劃為「農業(1)」地帶和「農業」地帶，以保護該處不同的生態價值，同時作為塱原自然生態公園的緩衝區；以及
- (c) 塱原自然生態公園北面的地方包括一大片濕農地，獲評為具有高度的生態價值。該公園南面的地方，則主要是植林區、果園、草地、乾農地及房屋，整體的生態價值不高。現時把塱原自然生態公園北面和南面的農地分別劃為「農業(1)」地帶及「農業」地帶，反映了這些地方的現有農業用途、特色和生態價值。如要在這些地方進行發展，包括興建新界豁免管制屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會會充分考慮生態方面的因素。

309. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 為保存塱原北面的農地，應把該處改劃為「自然保育區」地帶或塱原自然生態公園的一部分；

- (b) 為充分保護塋原及河上鄉現時的生態狀況，應避免讓濕地生境進一步流失，以及應把塋原自然生態公園的範圍擴大至涵蓋周邊現有的農地。此外，應劃設緩衝區，並保持塋原自然生態公園的鄉郊特色；另應把河上鄉及塋原現有的農地劃作適當的保育地帶，以作長期保護；
- (c) 有些申述人關注擬建的小型屋宇或新發展區內的商貿及科技園發展項目會影響候鳥的飛行路線範圍；以及
- (d) 應把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，加以保育。

310. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「農業(1)」地帶的規劃意向，主要是保存和保護現有的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，因為有關地區現時大部分地方有活躍的農業活動；而另一意向則是作為緩衝區，以加強保護擬議的塋原自然生態公園。設立此地帶的目的，亦是要保護河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已明確說明有關地區農地的生態價值。劃設擬議的「農業(1)」地帶，可對有關地區施加足夠的規劃管制；
- (b) 就河上鄉地區的「農業(1)」地帶而言，劃設此地帶的目的，是要保護河上鄉鷺鳥林與塋原之間的雀鳥飛行路線範圍。古洞北分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已明確說明有關地區農地的生態價值。由於填塘／填土會對有關地區的環境造成負面影響，所以如要進行此類活動，包括在「農業」地帶內通常准許的填土工程(填至 1.2 米)，必須要取得城規會的規劃許可；

- (c) 劃設擬議的「農業」地帶及「農業(1)」地帶，是尊重私人土地擁有人現有的發展權利，使他們可以繼續進行現有的農業活動，而又不會破壞該區的生態價值。環評認為劃設「農業」地帶及「農業(1)」地帶已足以保護有關地區不同的生態價值；
- (d) 「新發展區研究」所作的環評提議，對於新發展區的發展對濕地生境所造成的直接損失及帶來的更多干擾，可藉在塋原自然生態公園實施優化和妥善管理生境的補償性措施而得以紓緩。當局亦會按環評的建議，提出一些措施，減輕對其他水鳥的滋擾。有關的環評報告已獲環保署署長在有條件下批准。新界東北新發展區的重要一環，是政府會收回擬作塋原自然生態公園的 37 公頃農地，並交由漁護署管理。現有的濕地和非濕地生境對塋原的生態價值非常重要，這些生境將會保存。環評的結論是，只要在日後新發展區的發展項目施工和運作階段，實施擬議的紓減影響措施，這些發展在環境方面是可以接受的；
- (e) 當局理解持份者對落實塋原自然生態公園的建議，有不同的關注事項。現有的農戶關注他們可否繼續耕種，或是否符合領取有關津貼的資格。環保組織則憂慮如何維持和管理塋原自然生態公園。漁護署和土木工程拓展署會繼續與不同持份者商討，以期就塋原自然生態公園制訂詳細的生境創造及管理計劃；
- (f) 當局曾就新發展區發展項目對生態的潛在影響進行生態影響評估。環評報告中有關生態影響評估的結果顯示，如不採取紓減影響措施，發展新發展區對雀鳥(包括依賴濕地、非依賴濕地和使用乾農地及林地的雀鳥)造成的影響嚴重程度應屬低或低至中等。根據生態影響評估，實施紓減影響措施後，預料尚餘的生態影響應該不大。除了建議採取紓減影響措施減少對主河道水鳥的滋擾外，當局亦會在塋原提供用作補償的濕地生境，並加以管理，務求能完全

消滅對雙魚河和梧桐河河道那些較易受影響的物種的滋擾；以及

- (g) 關於把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，加以保育的建議，整體而言，這些地方並無生態價值高的生境。至於粉嶺北規劃區第 1 區預留作水務署設施的用地，該處現時有水務署設施，而且要預留作興建附近上水濾水廠的一個抽水站。至於梧桐河南面及上水鄉北面的地方，在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。漁護署確定這些地方的生態或保育價值不高，因此，沒有理據將之劃為「自然保育區」地帶。

(v) 馬草壟河

311. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 為對馬草壟河作出更好的保護，應取消在馬草壟河附近興建通往古洞北的交通通道計劃；以及
- (b) 應把馬草壟河及沿河的沼澤(古洞北規劃區第 2 及第 8 區)劃為「自然保育區」地帶，以免對該處的三線閉殼龜及其他動物的生態造成影響，並應把擬在附近土地關設的用途放在古洞北新發展區的「棕地」發展。

312. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告的生態影響評估，馬草壟河的上及中游有三線閉殼龜出沒，生態價值高，而下游則有數種具重要保育價值的物種，而且沿河的走廊有重要性，具中至高度生態價值。有鑑於此，並沒有建議在該河上游進行發展，另外，亦已把古洞北規劃區

第 2 及第 8 區馬草壟河沿河的土地劃為「綠化地帶」，以保護與該河伴生的野生動物的生境；

- (b) 按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。因此，劃設擬議的「綠化地帶」，在規劃上已可提供足夠的保護。《說明書》亦訂明，沒有城規會的許可，不得在「綠化地帶」進行任何河道改道、填土／填塘及挖土工程；
- (c) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，郊區道路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河，而該河北部與郊區道路 R1 交匯之處的兩旁(總闊度不少於 45 米)會有一個 15 至 30 米的緩衝區。此外，沿郊區道路 R1 地面的一段會架設 1.2 米高的永久實心屏障，以盡量防止陸上一些中型動物誤闖而死亡。根據環評，以上措施足以保護馬草壟河免受郊區道路 R1 所影響。環評報告的結論是，劃設擬議的「綠化地帶」，同時落實擬議的紓解影響措施，在環境方面而言是可以接受的；以及
- (d) 興建郊區道路 R1 是必須的。郊區道路 R1 將通往古洞北新發展區西北端擬作運動場／體育館、研發用途及污水泵房的用地，亦可改善馬草壟地區現有鄉郊民居與新發展區市中心的交通連繫。

(vi) 環境影響評估(環評)的問題

313. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 當局沒有周詳考慮便通過環評報告，而建議的紓減影響措施亦未證明可行。舉例來說，因興建新道路交界處而把文錦渡路鷺鳥林遷移到虎地坳的建議，必須有科學證據證明可行，有關工程方可展開。此外，根據二零一零至一一年進行的一項非官方生態調查，馬屎埔有 30 至 40 個蔬菜和花卉品種。這些蔬菜和花卉有權留在新發展區內，不應因發展而被

清除。再者，受影響的居民會受到新發展區的建築工程所滋擾；

- (b) 環評沒有評估倘不進行這項發展計劃或在其他地方進行這項發展計劃，會有何環境和生態影響。環評亦漠視研究區內的居民和社會活動，以及對當地社區的影響；以及
- (c) 環諮會是政府所作決定的「橡皮圖章」。雖然有關農業、環境和社會方面的事宜還未妥善解決，但「新發展區研究」的環評報告仍獲得批准。

314. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「新發展區研究」的範圍涵蓋古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是一個指定工程項目。環評報告載述了如何解決擬在新界東北新發展區進行的工程項目對環境所造成的影響；
- (b) 環評的結論是，只要在日後新發展區的發展項目的施工和運作階段，實施擬議的紓減影響措施，這些發展在環境方面是可以接受的；以及
- (c) 二零一三年九月九日，環諮會考慮「新發展區研究」的環評報告後，在有條件下通過該報告，同時提出了一些建議。二零一三年十月十八日，環保署署長批准該環評報告。

315. 主席扼要重述申述人在申述書及口頭陳述中提出的建議如下：

- (a) 在新發展區的發展項目施工期間，環境會受到嚴重滋擾，故應把天平山村餘下的地方納入新界東北新發展區的範圍。

316. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 環評報告的結論是，只要落實擬議紓減影響措施，新發展區發展計劃在環境方面而言是可以接受的。政府會確保採取適當的紓減影響措施，以紓減相關建築工程對環境所造成的負面影響。由於天平山村並不需要用作任何特定的公共用途，因此，規劃上並無有力理據要把天平山村納入粉嶺北新發展區的範圍。

(vii) 其他與保育有關的事宜

317. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應保護和保存「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「農業」地帶、自然環境／生境和郊野公園／郊野；
- (b) 應加強保護「綠化地帶」和生境，以維護各種動物／植物的生活環境；
- (c) 應劃設緩衝區以防止市區擴展，並鼓勵可持續發展；以及
- (d) 應保護歷史文物。

318. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區的其中一個規劃主題，是保護生態地區。新發展區發展計劃重要的一環，是把塱原核心區普遍具高生態價值的 37 公頃土地劃為自然生態公園，以便現時的農業活動可以繼續進行；

- (b) 當局已特別考慮到該區內部及附近一帶的生態資源，以避免／盡量減低對這些地方的生態價值及天然生境所造成的不良影響。當局已把這些地方劃作適當的土地用途地帶，包括「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶等；
- (c) 關於「綠化地帶」內可進行的用途，單車徑、觀鳥和農業用途都是此地帶內經常准許的用途和活動。不過，由於按一般推定，此地帶不宜進行發展，因此，「酒店」用途是不准許的。儘管如此，一些可支援生態旅遊發展的用途，如「自然教育徑」、「野餐地點」和「帳幕營地」，在「綠化地帶」內則屬經常准許；
- (d) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區生態價值高的地方都已得到保護；
- (e) 新發展區內並無郊野公園。新界東北新發展區的環評報告結論是，只要落實擬議的紓減影響措施，把這些地方劃作擬議的土地用途地帶，在環境方面是可以接受的。此外，相關的政府部門(包括漁護署和環保署)認為，上述的土地用途地帶劃得恰當，在規劃上應可提供所需的保護；
- (f) 規劃發展新發展區的其中一個主要指導原則，是在發展和文物保育兩者之間作出適當的平衡。當局已進行新發展區的文物影響評估，以確保文物保育與發展配合得宜；以及
- (g) 「新發展區研究」已完成了建築文物的基礎研究。新界東北新發展區內的傳統鄉郊文化遺產都會獲保留／保存。

319. 委員討論後，認為有關回應可以接受，且整體上已處理申述人所提出的關注事項。

320. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區發展計劃應更具可持續性，不應過度偏重商業和經濟增長。可持續發展和保護該區，對香港和下一代都是重要的；
- (b) 在虎地坳興建警察駕駛訓練設施的計劃不應該進行。原本規劃作警察訓練設施及上水濾水廠抽水站的土地，以及梧桐河以南、上水鄉以北的地方和古洞北的塋原應規劃作保育。虎地坳村應規劃為農地，整個虎地坳地區則應預留作保育；
- (c) 公眾對減碳的關注應在本地付諸實行，如重建本地農業、減少使用電子產品和電器、締造一個有利步行和踏單車的環境等；
- (d) 城市規劃的重點應轉移為以泥土為本和以人為本的規劃，而並非以混凝土覆蓋本已珍貴的泥土，或剷除樹木，破壞家園或社區；
- (e) 香港的泥土和土地長年累月受到破壞。我們應意識到這個問題，並研究如何保護土地；
- (f) 人們應重新思考他們與大自然的關係，並應意識到要與其他生物共享這個地球，這是很重要的；
- (g) 建議把有農地的地區劃為「綠化地帶」，如果農地仍然經常有農業活動進行，則繼續把之劃為「農業」地帶；
- (h) 森林因發展而砍伐淨盡，摧毀了蜜蜂的食物來源；以及
- (i) 環評未能客觀評估生態、漁業、景觀、視覺影響和文化遺產等因素，而且許多施工程序亦未能予以密切管理和監察。當局應更全面考慮對環境的影響。該區的生態價值沒有得到充分肯定。

321. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人提出的關注事項。

F. 對環境的滋擾及有毒物質／對健康構成的風險

(i) 粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施

322. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 擬闢設的粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施會對居民和雀鳥造成滋擾，包括可能會造成災害、產生噪音及影響交通。

323. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。粉嶺北規劃區第3區虎地坳那兩塊擬闢設警察駕駛及交通訓練綜合設施及槍械訓練科設施的「政府、機構或社區」用地位於梧桐河以北，與大型住宅區有一段距離，其位置在上水瀘水廠的一公里諮詢區範圍內。該瀘水廠是具有潛在危險的設施，所以在有關用地發展，環境上有局限。因此，把有關用地用作發展低密度的非住用用途，既與毗鄰的發展較為協調，亦有緩衝作用，可隔開上水瀘水廠與鄰近的住宅發展項目；
- (b) 有關地點夾雜寮屋、露天貯物場、植林區、農地、池塘，以及一段紓減影響的河曲，附近亦有一個紓減影響的植林區。該處的濕地物種不多，數目也少。整體而言，該處並無生態價值高的生境。此區在生態上所失去的功能將由未來的塋原自然生態公園填補。根據環評報告，擬設的警察設施不會對該區的環境有負面影響；

- (c) 在警察設施以西的「自然保育區」地帶會有由一個作為緩衝區的「農業地帶」保護。根據環評條例，新發展區發展計劃是指定工程項目，須符合法定的環評程序。新發展區的環評全面而深入，確保有足夠且可行的紓減影響設施，盡量減低對環境的影響，以及符合環境方面的相關標準；以及
- (d) 土地用途規劃是持續的過程。當局會在適當時候考慮申述人就該警察駕駛及交通訓練綜合設施的擬議地點所提出的意見。

(ii) 有毒物質

324. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 發展區內的有毒物質(例如砷及重金屬)會引致環境性的健康問題和食物安全問題。即使妥善管理建築工程，此等問題也難以避免。

325. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 根據環評報告的結論，古洞北有三塊政府用地發現天然存在的砷，且含量高，每千克有 24 至 430 毫克。當局已就砷對健康構成的風險進行詳盡的評估，以釐定砷含量的可接受水平，並制訂合適可行的方法以處理含砷量較高的泥土。根據進行環評研究時所作的實地勘測，有可能受污染的範圍較為局部，而且受污染情況屬一般，容易補救，此外，市場上已有的補救方法素有成效，本港在作出補救方面亦經驗充足，能處理可能出現的污染物。健康風險評估建議利用凝固／加固的方法處理含高濃度砷的泥土，而經過處理的泥土會於有關用地重用。本港亦曾有其他工程項目使用過類似的處理方法，並取得成效。施工前，有關用地會被收回和移交項目

倡議者，屆時便可確定需要處理的泥土的確實數量；以及

- (b) 當局批准環評報告時亦已附加一項條件，規定項目倡議者必須進行詳細的勘查，並就砵的管理提交詳盡的計劃書，以確定須處理的泥土所在的確實範圍，以及再次確認處理和棄置這些泥土的方法。因此，古洞北新發展區內應沒有不能克服的污染問題。

(iii) 其他環境問題

326. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 按新界東北新發展區計劃落實發展新發展區後，會造成大量不能回收的廢物／污染物和日常垃圾；以及
- (b) 發展迫使生態付出極為沉重的代價。在現有的制度下，位於生態金字塔底層的農戶和生態會繼續承擔有關的代價，而大財團則會繼續壟斷，獲得發展所帶來的利潤。雖然進行發展須提交環評報告，但這只是政府技術官僚所用的技倆，用來證明發展是合理的，並沒有針對農業問題提出解決辦法。

327. 委員繼而審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中的回應所記錄，要點如下：

- (a) 關於在施工階段所製造的廢物，當局已建議採取措施，包括在地盤即場進行分類及重用挖出的填料，以盡量減少剩下來要棄置的物料。環評報告建議在施工階段由承建商負責落實措施，以盡量減少製造及在地盤外棄置廢物。環評報告亦已評估要棄置的拆建物料數量及棄置方法。建築工程必須待拆建物料的管理問題解決，以及所有相關安排已獲有關當

局(包括公眾填料委員會及環保署)通過，才能展開；

- (b) 拓展新發展區，會製造都市固體廢物、化學廢物及污水淤泥。當局已建議所須採取的措施，確保可妥善地處理及棄置這些廢物；
- (c) 為擬定全面的計劃，務求能在新發展區發展一個可持續發展、環保及符合能源效益的社區，當局已提出各項環保措施，例如使用低排放的交通運輸系統、再生能源，以及環保的建築模式和設計，配合新發展區的發展及基礎設施的主題。擬議的環保措施將是日後發展商參考的技術指引，而落實這些措施方面，會視乎在詳細設計階段另作的環評研究(倘確定為指定工程項目)及工程研究的結果而定；以及
- (d) 「新發展區研究」的範圍涵蓋古洞北及粉嶺北兩個新發展區，是一個指定工程項目。環評報告載述了如何解決擬在新界東北新發展區進行的工程項目對環境所造成的影響。

328. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 建築工程會令有毒物質(砷)含量高的泥土暴露出來，在新發展區造成環境滋擾和健康問題；
- (b) 由於修復土地和淨化土壤需時，政府應盡快修復已用作停車場、廢物場及貨櫃場的土地；
- (c) 環評未能客觀評估生態、漁業、景觀、視覺影響和文化遺產等方面的情況，而且許多施工程序亦未能予以密切管理和監察；
- (d) 粉嶺警察駕駛及交通訓練綜合設施會對環境造成滋擾，包括造成災害、產生噪音及影響交通。該用地有部分應用作提供福利服務；以及

- (e) 開拓新發展區會產生大量建築廢物，要增加堆填區的吸納量和增建焚化爐才能應付。

329. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

G. 制訂圖則過程的透明度／供公眾查閱和討論的資料不足

(i) 諮詢過程

330. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 公眾諮詢不足。當局沒有把新界東北發展建議清楚告知受影響的居民／村民，也沒有就有關建議妥為諮詢他們，做法不公平。城規會的運作應更加透明，讓公眾可旁聽所有討論，並在網上播放討論過程；
- (b) 香港這種以由上而下的方式進行城市規劃的制度並不恰當。當地村民沒有要求改變，但政府卻迫他們為香港的未來發展犧牲家園，而又不提出任何安置計劃。政府在規劃新發展區的過程中，應讓區內居民積極參與；以及
- (c) 新發展區的設計並沒有採納在三輪公眾諮詢中所收集到的公眾意見，居民及農戶的要求被漠視，梧桐河旁邊的鄉村和農地會被摧毀。

331. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 政府根據「新發展區研究」的建議，制訂古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖。該項研究曾分三個階段進行公眾參與活動，以促進公眾討論，凝聚共識。第一階段公眾參與活動旨在徵詢公眾對新發展區的願景和期望的意見，第二階段讓公眾參與討論

初步發展大綱圖，到第三階段則收集公眾對新發展區的建議發展大綱圖的意見。其後，當局在考慮過第三階段公眾參與活動收集到的意見後，對建議發展大綱圖作出修訂，並於二零一三年七月公布經修訂的圖則。當局在諮詢期間，曾進行調查、舉辦公眾論壇以及舉行小組會議，務求讓更多持份者參與，包括區內居民；

- (b) 經修訂的建議發展大綱圖公布後，當局擬備了兩份新的分區計劃大綱草圖，以落實「新發展區研究」就古洞北和粉嶺北兩個新發展區提出的建議。二零一三年十二月二十日，當局把古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖刊憲，並根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，供公眾查閱，而相關資料亦有公開讓公眾閱覽。公眾參與活動的所有報告和資料以及當局的回應亦已上載「新發展區研究」的網站，讓公眾查閱；
- (c) 按現行條例，制訂圖則的程序透明公開。根據條例的規定，對分區計劃大綱草圖作出的修訂會展示兩個月，讓公眾查閱。展示草圖本身已是公眾諮詢程序，讓公眾就分區計劃大綱草圖提出申述和意見。然後，申述人、提意見人或他們的代表會獲邀出席聆聽會，再作口頭陳述；
- (d) 城規會會根據條例的規定考慮申述和意見。城規會會充分考慮所有相關的規劃因素、在分區計劃大綱圖的法定公布期內收到的申述／意見的內容，以及申述人／提意見人或他們的代表在聆聽會上所作的口頭陳述，然後才就申述作出決定，並就分區計劃大綱圖向行政長官會同行政會議提交建議；以及
- (e) 當局亦曾就「新發展區研究」的結果和古洞北及粉嶺北兩份新的分區計劃大綱草圖，諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。

(ii) 供公眾查閱和討論的資料不足

332. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 大部分關於新發展區的資料都載於互聯網，年長的居民和村民發覺難以取得這些資料。當局應以書面形式向申述人解釋討論和決定過程中的所有詳情，並提供雙語版本；
- (b) 規劃署提供的文件和評估資料過於複雜，公眾不易理解；以及
- (c) 政府應提供有關新界東北新發展區內土地業權分布情況的資料，讓公眾判斷當局規劃新界東北新發展區時，有否考慮各發展商持有的土地業權。

333. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 城規會網站和規劃署規劃資料查詢處備有關於對分區計劃大綱圖作出的修訂的相關資料，包括相關的城規會文件及城規會會議紀錄，供公眾查閱。至於考慮古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述及意見的事宜，城規會已在其網站加設專用連結。該連結中設有告示板，有需要時，城規會會更新在該告示板公布的資料；
- (b) 為協助受影響的居民及提供有關新發展區的資料，當局已在兩個新發展區分別成立了一支社工服務隊。該社工服務隊會聯絡受影響的居民，提供有關新發展區的最新資料，以便區內居民了解發展計劃及其進展；以及
- (c) 當局制訂新發展區的發展計劃時考慮過多項因素，包括新發展區的策略性角色、如何善用土地資源、不同土地用途的要求、土地用途是否協調、道路

網、所需的政府、機構或社區設施、城市設計和技術可行性等，然後才劃定各發展用地，過程中也考慮過已規劃的土地用途、休憩用地網絡、單車徑／道路網、主要通風廊／風道等。個別土地的業權並非規劃土地用途地帶時的考慮因素。

(iii) 城市規劃委員會

利益衝突及聆聽程序偏頗不公

334. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，有關內容與粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議並無直接關係，要點如下：

- (a) 發展局的政府人員不應帶領由該局所提出的新界東北新發展區發展計劃的決定程序，因為其立場並不中立；
- (b) 城規會的會議毫無意義。城規會有太多官方委員。事實上，城規會主席由政府官員擔任，所有非官方委員亦由行政長官委任，城規會只是政府所作決定的「橡皮圖章」；
- (c) 城規會所作的決定偏頗不公，因為城規會會議的商議環節並不公開，個別委員的意見沒有向外披露；
- (d) 所有城規會委員在作出決策前必須申報利益，如有利益衝突，不應參與決定；
- (e) 城規會很多委員在會議進行期間經常進出，沒有留心聆聽申述人的口頭陳述，但卻仍可參與商議環節；以及
- (f) 聆聽會安排不周。聆聽會應在粉嶺及古洞進行，不應在平日的辦公時間進行。每次口頭陳述只限 10 分鐘並不足夠，不應有此限制。

335. 委員考慮後，同意以下的回應：

- (a) 城規會是根據條例成立的法定組織，其運作須符合條例的規定。聆聽會按照條例進行，城規會亦於會前向所有申述人／提意見人提供《為考慮《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》；
- (b) 根據法律意見，城規會主席的官方委員身分並不構成利益衝突。城規會有既定指引訂明政府人員及城規會委員要申報利益；
- (c) 城規會就分區計劃大綱圖的土地用途建議作出決定前，會考慮所有相關事項，指城規會是「橡皮圖章」的說法並無根據。根據法律意見，在行政法之下，如果在作出決定的過程中有恰當地考慮所有相關的事項，即使有政府人員出任城規會委員，亦不損該過程的公平公正；
- (d) 在每一聆聽環節，如有委員須就某一項目申報利益，其申報的資料會適當地記錄在會議記錄中。如果涉及的是直接利益，便會請有關委員在討論該項目期間暫時離席。公眾可要求查閱委員申報利益登記冊；
- (e) 所有委員都有留心聆聽所有口頭申述，有需要時，亦有要求政府的代表及申述人／提意見人作進一步說明；以及
- (f) 根據條例 2C(1)及 2C(2)(a)條，就分區計劃大綱圖進行商議的過程不會公開。

336. 主席表示，在進行聆聽環節時屢次向申述人和提意見人詳細解釋城規會的實務及程序，包括把陳述時間限定為 10 分鐘的理據。選定舉行聆聽會的城規會會議室設於北角政府合署 15 樓，配備必要的設施，可提供廣播及即時傳譯服務，而會場必須接近城規會秘書處，以確保能及時得到所需的文書和技術支援。關於這兩份分區計劃大綱圖的聆聽安排，是經城規會委員詳細討論並同意而作出的。他表示，若干聆聽環節的申述人／

提意見人出席率偏低。大部分口頭陳述均可以在限定的時間內完成，這可顯示申述人及提意見人已有充分的時間和機會作出口頭陳述。委員商議該兩份分區計劃大綱圖時，已同時考慮申述書／意見書和口頭陳述的內容。關於向公眾提供的資料是否足夠的問題，主席說，市民可在城規會網站或規劃署規劃資料查詢處查閱有關這兩份分區計劃大綱圖的資料。至於有關考慮古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述及意見的事宜，城規會亦已在其網站加設專用連結，該連結中設有告示板，載有簡介的投影片及錄音記錄。聆聽會的過程已在網上廣播。此外，亦成立了兩支社工服務隊，協助當地居民／持份者了解有關新發展區的建議。政府或有空間可加強與當地居民／持份者的溝通，並改善向公眾發布有關新發展區資料的安排。城規會在擬備法定圖則的過程之外向政府提交的意見呈文，應反映這方面的詳情，以供政府考慮。

337. 委員認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理申述人所提出的關注事項。

338. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

諮詢過程

- (a) 當局向村民所作的諮詢並不足夠。建議多讓公眾參與(特別是由下而上的參與)，與居民共同規劃，並與公眾討論；
- (b) 當局直到進行第三輪諮詢，才諮詢馬草壟沙嶺的村民，因為他們的村落在那時候才納入新發展區的範圍；
- (c) 新發展區發展計劃並無採納在三輪公眾諮詢中所收集到的公眾意見。當局應就新界東北發展設立專責小組，收集公眾對新發展區發展的意見；

利益衝突

- (d) 獲正式諮詢的各方大多在新界東北有利益，例如北區區議會及由政府成立的諮詢組織，他們當然會全力支持發展建議。整個新界東北新發展區的發展計劃是利益輸送，讓原居村民、土地擁有人以及那些在新界東北有利益的人從中得益，實屬官商勾結。整個諮詢過程有欠公允；
- (e) 作出決定者有可能涉及利益衝突，而發展局官員亦不應帶領作出決定的程序。城規會所有委員應在作出決定前申報利益，如有利益衝突，不應參與決定；
- (f) 城規會主席一職可掌控會議的日程、議程及討論方向，若由發展局常任秘書長(規劃及地政)擔任，會有利益衝突。儘管公眾強烈反對新發展區計劃，身為政府官員的城規會主席卻設法強推計劃，並向城規會提供有誤導成分的資料；

城規會的獨立性、透明度及決定

- (g) 城規會現行的制度存在很多問題，公眾對該制度的不公感到完全失望，這將導致更激進的社會行動。城規會應改革甚或廢除；
- (h) 城規會在聆聽會上商議申述時不應太倚賴政府部門的專業意見及評估；
- (i) 委員未能充分理解新發展區內村民／居民所面對的處境及其心情。城規會委員應到訪新界東北地區，了解當地文化和價值觀，並應提防政府採取短視的政策；
- (j) 委員通常身兼多項其他公職或私人機構職位，質疑他們是否還有時間研究新發展區的發展計劃及細讀網上所載的其他公眾意見；

(k) 認為城規會沒有代表性，因為委員並非由公眾選出來；

(l) 城規會及制訂圖則的過程應更加透明，讓公眾旁聽所有討論，包括商議環節，並在網上播放，讓公眾可以收看和重溫。另建議出版一份通訊，向公眾發布最新的資料；以及

(m) 應公開商議用的文件，讓公眾查閱。

339. 委員備悉上述意見與申述內容相似，認為政府部門就申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。

H. 其他關於一般事項或社會／政治方面的申述

(i) 臨時用途及墳墓

340. 主席扼要重述申述人的書面及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 新界東北新發展區發展計劃偏重修車工場和貨櫃車停車場用途。申述人質疑此等用途是否屬臨時性質，有關用地如因此等用途而遭受破壞，日後會否用以進行其他發展。此等用作臨時用途的土地有排水設施及消防裝置。這是「先破壞，後建設」或官商勾結的另一形式；以及

(b) 古洞北有很多墳墓。

341. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

(a) 根據古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的《註釋》，新發展區沒有土地劃為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶或其他列明「修車工場」和「貨櫃車停車場」用途是經常准許而無須取得城規

會許可的地帶。因此，指分區計劃大綱草圖偏重修車工場和貨櫃車停車場用途，實屬毫無根據；

- (b) 假設申述人所指的是分區計劃大綱圖所述的「臨時用途」，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，任何為期不超過三年的臨時用途均須取得城規會的許可，即使分區計劃大綱圖並無就有關用途或發展作出規定亦然。這樣是要提供彈性，使土地可作臨時用途。在考慮有關的規劃申請時，城規會會考慮相關的因素，包括規劃因素、技術上的影響及區內人士的意見等；以及
- (c) 備悉對古洞北墳墓的關注。河上鄉西北鄰的山坡上、該區西北邊緣的鐵坑附近及東南部的松柏塢附近都有許可墓地。這些墓地大體上會保留。古洞北的墓地皆劃入「綠化地帶」，此地帶並不預定用來發展。

(ii) 政策

342. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 應檢討房屋、土地、人口及農業的政策以及《建築物條例》；
- (b) 應先檢討政策，包括人口政策和農業政策，才落實發展新發展區。應研究並制訂農業政策，以提供可負擔的居所及舒適的生活環境，令香港成為可持續發展的城市；
- (c) 人口增長是造成房屋短缺的主因，因此，應檢討人口政策，以便準確預測人口增長，控制房屋需求。須對人口增長的預測進行研究，以估算人口增長帶來的房屋發展需求。政府未檢討人口政策之前，不該提出任何發展計劃；

- (d) 沒有人口和移民政策作為人口規劃的框架。對未來人口一無所知，根本不能規劃。應制訂人口政策，為規劃定出人口目標，而不是依據自然增長所作的
不準確預測；
- (e) 應檢討偏袒地產發展的房屋政策，並管制私人房屋的租金，為低收入階層提供他們能負擔的房屋；
- (f) 應檢討土地政策，防止私人發展商囤地。另應檢討小型屋宇政策，以騰出更多地方興建公共房屋或能使更多人受惠的房屋。應取消原居村民興建小型屋宇的特權，善用土地資源；
- (g) 應檢討《建築物條例》有關設計方面的規定，使樓宇的空間能夠盡用，以騰出更多地方用作房屋／土地發展；以及
- (h) 應檢討港元匯率，從而推低通脹率和樓價。另外，低稅率及低成本(例如水費和電費)也可吸引更多公司在港設廠。

343. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 備悉對各項政策、條例和匯率問題的關注。不過，這些問題與旨在顯示該區的概括土地用途大綱和規劃意向的分區計劃大綱圖無關；以及
- (b) 漁護署已就其對農業政策所作的檢討諮詢公眾。

(iii) 把政府辦事處遷往新發展區

344. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 政府應率先把部分辦事處遷往新界東北新發展區，讓當地經濟起動，吸引商界進駐。

345. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北及古洞北兩個新發展區預留了約 58 公頃的土地作政府、機構或社區用途。這些土地主要作政府或社區用途，如興建學校及社區設施。

(iv) 新發展區的範圍

346. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

- (a) 反對把粉嶺北剔出《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/18》；以及
- (b) 擬在坪輦／打鼓嶺進行的發展計劃並不合適，應予擱置。

347. 委員接着審閱相關政府部門在規劃署簡介時所說、及／或在聆聽會上回答委員提問時所述，及／或在文件中所記錄的回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北新發展區是粉嶺／上水新市鎮的擴展部分。《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/18》涵蓋範圍的北部及東北部納入了粉嶺北分區計劃大綱圖。當局擬備古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，是要落實關於這兩個新發展區的「新發展區研究」所提出的建議；
- (b) 擬備粉嶺北分區計劃大綱圖的目的，是要劃定粉嶺北新發展區的規劃區，以及訂明該區的概括土地用途地帶和主要道路網絡，並提供法定土地用途大綱，藉此對新發展區內的發展作出法定規劃管制；以及
- (c) 坪輦／打鼓嶺並不包括在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖內。

348. 主席說「新界北部研究」亦會檢視坪輦及打鼓嶺地區(包括區內的棕地)，旨在物色土地，以應付香港的住屋及其他方面的需要。委員備悉此點。

(v) 其他

349. 主席扼要重述申述人的申述書及口頭陳述內容，要點如下：

新發展區前期工程的撥款

- (a) 城規會尚未通過分區計劃大綱圖，當局便就新發展區的前期工程提出撥款申請，做法並不合理。城規會只會淪為橡皮圖章，因為前期工程(如地盤平整工程)的撥款申請在聆聽會完結前已獲批；

公民權利

- (b) 根據《經濟、社會與文化權利的國際公約》和《基本法》第十一條，居住的權利應受到保障。除非有很充分的理據，否則財產權亦應受到保障。可是，在大磡村和菜園村等地的發展過程中，人們的這些權利都沒有受到保障；
- (c) 政府的政策偏離了公民權利的基本原則和公平社會的原則，發展的過程也沒有維護人們有尊嚴地生活的權利；

欠缺公信力

- (d) 社會對憲制事宜感到不滿，導致數以萬計的市民上街。擬議的新界東北新發展區計劃會對鄉郊環境造成負面影響，並且被視為是主要惠及內地人的計劃。由於計劃性質具爭議，社會出現強烈的不滿。市民認為要被迫接受對他們沒有好處的發展計劃。缺乏公眾支持，新發展區計劃便無法順利進行。因此，委員應從一個新的角度考慮擬議的發展。倘作出錯誤的決定，會對香港造成深遠的影響；

- (e) 倘有關分區計劃大綱圖獲批准，將迫使更多人參與社會運動和遊行示威，與政府對抗；

司法覆核

- (f) 新發展區的發展計劃將面臨司法覆核，理由如下：
(1)應釋放 1 200 公頃預留作興建小型屋宇的土地；(2)農戶亦應視為原居村民，應按《基本法》尊重其權利；以及(3)粉嶺高爾夫球場隨時可作為現有規劃方案的替代選擇；

生氣活力

- (g) 新發展區的市中心應闢設零售及其他配套設施，以提升其活力。當局應作研究／檢討，採取積極的措施，以助居民重建社區網絡，例如為長者提供低層單位的特別安置安排，並配合獲安置居民的需要，提供適當的社會福利設施及社會服務；

領匯

- (h) 香港公共屋邨的商場大多由領匯管理。領匯被指引發眾多社會問題，例如店舖租金上升，導致當地商店要遷往別處以及日用品價格飆升；外判清潔及保安工作，令相關工人的收入減少；驅逐小販，影響本土經濟。新發展區的公共屋邨商場很可能亦由領匯管理，引發上述的同樣問題；
- (i) 領匯是一家上市公司，盈利歸股東所有，該公司亦開始出售部分資產。因此，把商場交由領匯管理，會涉及輸送公共資源予私人機構，並非以整體公眾利益為依歸；

其他意見

- (j) 開拓新發展區時，應保護當地的動物；

(k) 政府土地應以市價五折出售作小型屋宇的發展；以及

(l) 應立法禁止當地村民把其小型屋宇售予發展商。

350. 委員備悉，為應付香港中長期的住屋需要，以及達致兩個新發展區首批居民在二零二三年遷入的目標，並適時提供社區設施，有必要推展古洞北及粉嶺北新發展區前期工程的詳細設計及地盤勘測工程(包括為房屋及社區設施進行的地盤平整及相關基礎設施工程)。為確保能適時提供足夠的基礎設施，前期工程計劃中為房屋及配套設施進行的地盤平整及基礎設施工程，須在二零一四年年底開展詳細設計及地盤勘測的工作。主席表示，新發展區前期工程的撥款問題與城規會的工作無關。不過，他向委員提供一些背景資料說，政府正在制訂詳細的落實時間表，將分期分項進行新發展區的工程。新發展區主要工程的籌備工作會在二零一八年展開，政府會在二零一七年左右向立法會申請有關的撥款。

351. 委員備悉，為了讓古洞北和粉嶺北兩個新發展區更添生氣活力，當局會在古洞北和粉嶺北地區中心選定一些緊貼休憩用地走廊的地點，闢設購物步行街，並沿街興建梯級式平台。古洞北及粉嶺北兩個新發展區前期工程中的城市設計研究，會進一步研究市廣場如何可增添市中心的活力。主席說，有關公共屋邨零售設施的管理和落實問題與這兩份分區計劃大綱圖無關，而關於各項政策及其他條例的問題亦不屬城規會的職權範圍。

352. 主席扼要重述提意見人的意見書及口頭陳述內容，要點如下：

(a) 在農地中間劃設自然生態公園，意味着要花費大量公帑徵收土地，闢建該公園。此改劃建議勢必面臨司法覆核；

(b) 所有活動將集中在設於地底的古洞鐵路站與隧道或高架行人道之間的多個商場之內。居民的活動範圍只得局限於商場內，亦被迫光顧大型連鎖店；

- (c) 現時以行政為主導的政治體制和諮詢機制並無實義，既不公平，亦無效用。通過新界東北新發展區撥款申請的立法會亦不過是由享有特權的功能組別所操縱。城規會不應淪為非民主政制的執行機關；
- (d) 城規會尚未通過有關的分區計劃大綱圖，但當局已就新發展區的前期工程提出撥款申請，做法並不合理；
- (e) 應先制訂人口政策以及進行全面的土地研究及／或長期計劃，才落實發展新界東北新發展區。一些提意見人認為人口和住屋問題不如預期般迫切，因此，發展新發展區並非必要，不宜倉促推展有關計劃。另一些提意見人則相信新界東北新發展區根本無法解決住屋和人口問題；
- (f) 香港的堅尼系數為 0.537，貧富懸殊情況極為嚴重。新界東北新發展區計劃可能會推高堅尼系數，令情況惡化；
- (g) 據香港樂施會一份報告所述，約有六分之一來自貧窮家庭的兒童營養不良。另外，約有一成低收入家庭因為要負擔高昂的樓價和租金，以致用於食物方面的支出少於家庭收入的 10 至 15%；
- (h) 政府的房屋政策未能配合普羅市民所需，例如，政府撤銷了租金管制，又容忍市區重建局(下稱「市建局」)按商業原則運作。事實上，市建局所擁有的許多重建項目地盤都可用作發展公共房屋；
- (i) 據「新發展區研究」第一階段公眾參與活動的有關文件所述，受影響的人口約有 8 000，後來，第二階段公眾參與活動的有關文件卻把數字調低至 5 000 左右。所減少的 3 000 人正正是被土地擁有人迫遷的區內居民和土地佔用人。那些土地擁有人就是因為新界東北新發展區的發展而急於把土地騰空；

- (j) 香港人只是要求自治，行政長官不應再指責市民爭取港獨。中國政府不應把香港邊緣化，市民要求要有普選；
- (k) 政府部門無法解決香港房屋短缺的問題，原因是公營部門沒有民主，導致官商勾結；
- (l) 應修訂《業主與租客(綜合)條例》，以保障農戶和居於新界寮屋的租戶；
- (m) 活化工廈政策失敗，使原租戶要停止運作或遷往其他租金高得多的處所；
- (n) 政府從來沒有長遠的鄉郊地區可持續發展政策；以及
- (o) 《經濟、社會與文化權利的國際公約》第十一條(一)條訂明，《經濟、社會與文化權利的國際公約》的締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。該公約自一九七六年起適用於香港。

353. 委員備悉上述部分意見與申述內容相似，認為政府部門就有關申述作出的回應，整體上已處理提意見人所提出的關注事項。涉及各項政策與其他條例的關注事項，與這兩份分區計劃大綱圖無關，亦不屬城規會的職權範圍。

354. 經仔細考慮申述人／提意見人在申述書／意見書及口頭陳述所提出的理據、政府部門的回應，以及其他相關的規劃考慮因素後，委員同意無須順應第 4 組的申述而修訂這兩份分區計劃大綱圖。

355. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 4 組申述編號 KTN-R1 至 R4 及 FLN-R1 至 R3 表示支持的意見。

356. 經進一步商議後，城規會此時決定不接納第 4 組¹表示反對的申述編號 KTN-R15、R18 至 R23、R25、R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727、R20729 至 R20779；以及 FLN-R15、R18 至 R27、R29、R34、R39、R40、R42、R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539、R540、R543 至 R612、R614 至 R21229，但仍有待就全部申述作出最後決定。委員繼而審閱城市規劃委員會文件第 9748 號第 7.2 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地予以修訂。有關理由是：

「新發展區並非必要／分區計劃大綱圖的規劃意向／善用土地／發展密度／城市設計

¹ 剔除了申述編號 KTN-R449、R765、R1227、R1228、R1229、R1230、R1310、R1623、R1624、R1625、R1733、R1737、R2183、R2426、R2469、R3284、R3289、R3290、R3294、R3295、R3299、R3309、R3310、R3311、R3401、R3656、R3664、R3684、R3687、R3857、R3869、R4078、R4143、R4336、R4501、R4525、R4701、R4949、R4974、R5316、R5513、R5925、R5970、R6080、R6300、R6372、R6760、R7187、R7922、R7985、R8119、R8124、R8594、R8672、R9340、R9475、R9662、R10018、R10170、R10763、R10850、R11053、R11473、R11716、R11725、R11819、R12098、R12438、R12570、R12595、R13155、R13254、R13427、R13560、R13609、R13771、R13869、R13895、R14118、R14433、R14947、R15226、R15512、R15529、R15626、R15671、R16242、R16269、R16448、R16730、R16910、R17165、R17468、R17522、R17548、R17567、R17608、R17634、R17688、R17874、R18198、R18622、R18960、R19515、R19897、R20223、R20247、R20306、R20388 及 R20540；以及 FLN-R896、R1211、R1684、R1685、R1686、R1687、R1760、R1924、R2045、R2047、R2048、R2182、R2186、R2633、R2876、R2919、R3734、R3739、R3740、R3744、R3745、R3749、R3759、R3761、R3851、R4106、R4114、R4134、R4137、R4307、R4319、R4528、R4593、R4786、R4951、R4975、R5151、R5399、R5424、R5766、R5963、R6375、R6420、R6530、R6750、R6822、R7210、R7637、R8372、R8435、R8569、R8574、R9044、R9122、R9790、R9925、R10112、R10468、R10620、R11213、R11300、R11503、R11924、R12167、R12176、R12270、R12550、R12890、R13021、R13046、R13606、R13705、R13878、R14011、R14060、R14222、R14320、R14346、R14569、R14884、R15398、R15677、R15963、R15980、R16077、R16122、R16693、R16720、R16899、R17181、R17361、R17616、R17919、R17973、R17999、R18018、R18059、R18085、R18139、R18325、R18649、R19073、R19411、R19966、R20348、R20674、R20698、R20757、R20839 及 R20991。

- (1) 當局在擬備古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖時，是以新界東北新發展區規劃及工程研究(下稱「新發展區研究」)的結果和提出的建議為依據。所進行的相關技術評估，包括按《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)進行的環境影響評估(下稱「環評」)、交通影響評估和空氣流通評估等，顯示在交通運輸、排水排污、生態、環境、供水和公用事業設施、通風及可持續發展方面，新發展區發展計劃在技術上是可行的。制訂這兩份分區計劃大綱草圖，是為了推展古洞北和粉嶺北兩個新發展區的發展計劃，這兩個新發展區是應付香港中長期的房屋、社會和經濟發展需要的主要土地供應來源；
- (2) 「新發展區研究」規劃的新發展區發展，已善用珍貴的土地資源，並順道檢討各房屋用地的發展密度，經衡量不同的考慮因素後，已把各種房屋用地的發展密度提高。兩個新發展區的整體公共與私人房屋比例定為 60 比 40，以確保兩區可發展成為平衡共融的社區。此比例與《長遠房屋策略》及《二零一四年施政報告》所述的一致；
- (3) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區的設計有充分顧及附近地區的天然環境，在古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，有約 128 公頃的土地劃為「綠化地帶」，可作為緩衝區，有助防止市區範圍擴展；
- (4) 新發展區有完善的通風廊系統，分區計劃大綱草圖亦加入了若干主要風道，促進通風，方法包括闢設非建築用地和休憩用地，另採用梯級式平台的設計，以及塑造建築物的梯級狀高度輪廓等。分區計劃大綱草圖上所示的建築物高度限制，是考慮過空氣流通評估的結果才設定的；
- (5) 要落實新發展區計劃，無可避免要清拆／收回土地，以興建道路基礎設施、公共房屋、公共設施，以及發展住宅和商業項目。為協助保留現有社區的社會結構，已在古洞北和粉嶺北兩個新發展區預留了兩塊土地，用作原區安置；

- (6) 石仔嶺花園位於日後古洞北新發展區的市中心。原址保留石仔嶺花園現有的處所，會影響古洞北新發展區市中心的規劃及發展項目的進行，不能善用土地資源；
- (7) 當局已根據《香港規劃標準與準則》的規定，在新發展區規劃了充足的政府、機構或社區設施，包括安老院、診所和學校等。由於這些政府、機構或社區用途有不同的功能，其要求亦有分別，為使設計更靈活，不宜規限「政府、機構或社區」用地的最高地積比率；
- (8) 根據環評報告，擬議的商貿及科技園在環境方面可以接受，如實施建議的全部措施，預料不會對塋原自然生態公園及動物造成很大的負面影響；

保存本地農業和本土工業

- (9) 為了促進城鄉共融同時肯定農業對香港的重要性，兩個新發展區內都保留了農地，使農戶可以繼續進行農耕作業；
- (10) 落實新發展區發展計劃，難免會影響部分現有農戶。為協助受影響的農戶進行復耕／農業遷置，已在擬議的塋原自然生態公園和毗連的地方以及古洞南提供休耕農地；
- (11) 關於在虎地坳預留農地的問題，須注意的是，古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖已保留合共 58 公頃的土地，讓現有的農耕作業得以繼續，故無理據要政府在虎地坳再預留農地作農業用途；
- (12) 在粉嶺北分區計劃大綱圖上，馬屎埔的馬寶寶社區農場用地將成為粉嶺北新發展區的地區中心，規劃作中至高密度的住宅發展。由於將有關地點保留作農業用途會嚴重影響粉嶺北新發展區的發展，所以不支持這項建議；

- (13) 保留華山耕地的建議並無有力理據支持，因為有關地點大部分已劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，而農業用途在這兩個用途地帶內屬經常准許的用途；
- (14) 對於容許梧桐河畔作農耕活動的建議，有關地點已劃為「休憩用地」地帶，規劃意向是提供一個連綿不斷的狹長休憩空間供公眾享用。這項建議不獲支持；
- (15) 落實新發展區發展計劃難免會影響現有的一些鄉郊工業／企業。不過，當局已透過有關的法定規劃圖則，在一些合適地點劃出足夠的土地，把之指定為「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，以應付對這些用途的需求；
- (16) 由於新發展區位置優越，區內有一羣土地指定作高科技、創意及文化產業等屬香港優勢產業的用途。區內亦會有零售、服務業及社區設施，可提供不同種類的就業機會，包括一些技術要求較低的職位。古洞北和粉嶺北兩個新發展區預計可提供約 37 700 個職位；

徵地／重置、安置及補償事宜

- (17) 所關注的徵地／換地問題與分區計劃大綱圖無關，不由城市規劃委員會(下稱「城規會」)負責，會在新界東北新發展區計劃落實的階段處理；
- (18) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區預計提供的 60 000 個新單位中，有六成(即 36 000 個)是資助房屋單位。為了能及早推出土地應付住屋及經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期分項進行。部分房屋及配套設施工程的地盤平整及基礎設施工程的詳細設計工作，列入

前期工程計劃內，並計劃於二零一四年展開，使建造工程能在二零一八年開始，讓首批居民可在二零二三年遷入；

交通運輸問題

- (19) 「新發展區研究」所作的交通影響評估，確定只要進行建議的公路改善工程，道路網應可應付新發展區的交通需求。新發展區的規劃有彈性，可以引入環保交通設施，亦會提供公共交通運輸、單車徑及行人路網絡。在交通及運輸方面而言，新發展區發展計劃在技術上是可行的；
- (20) 「新發展區研究」所作的交通影響評估亦確定有需要興建粉嶺繞道連接粉嶺北與粉嶺公路。當局在進行詳細設計及建築工程研究時會再考慮／探討微調擬議粉嶺繞道走線的問題，實無理據要把這項工程計劃取消或推遲；
- (21) 關於築路工程影響環境及排水的問題，「新發展區研究」所作的環評已確定在環境及排水方面不會有無法克服的問題，而在道路施工期間亦會採取適當的紓減影響措施。當局會在詳細設計階段審視道路施工的細節；
- (22) 落實興建擬議的沙田至中環鐵路線和廣深港高速鐵路，長遠而言，東鐵的載客量將會提升，而興建北環線，則可進一步提升整個區域的鐵路服務；
- (23) 根據《鐵路發展策略 2014》，擬議的北環線會接駁現有西鐵線及落馬洲支線，使往來東西部的交通更方便，又可供古洞北新發展區的居民使用，以及改善交通網絡的穩健性和利便過境。粉嶺北新發展區在設計上有彈性，以便日後可以增設可能發展的新鐵路基礎設施；

可持續發展／生態問題

- (24) 規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，目的是把塋原、雙魚河、河上鄉以西的風水林等現有天然資源融入新市鎮發展；
- (25) 在這兩份分區大綱圖上，適當的地點已按照其特色及生態價值，劃作「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及「農業」地帶，以保存區內的天然生境及資源。當局亦會在塋原提供用作補償的濕地生境，並加以管理，務求能完全消滅對雙魚河和梧桐河河道那些較易受影響的物種的滋擾；
- (26) 為盡量減低對馬草壟河下游的影響，當局會實施不同的紓解措施，例如馬草壟河兩旁會留有緩衝區、擬議的郊區公路 R1 會以高架橋形式跨過馬草壟河、沿郊區公路 R1 地面的一段會架設 1.2 米高的屏障以防動物闖入等。根據環評報告，劃設「綠化地帶」和實施以上措施已足以保護馬草壟河免受擬議的郊區公路 R1 所影響；

對環境的滋擾及有毒物質／對健康構成的風險

- (27) 當局根據環評條例擬備的環評報告已確定古洞北及粉嶺北兩個新發展區內的擬議發展在環境方面可以接受。環境諮詢委員會審議過該環評報告，在有條件下予以通過，並提出了一些建議，之後由環境保護署署長批准該報告；
- (28) 環評已確定擬設於粉嶺北規劃區第 3 區虎地坳的警察設施不會對該區的環境造成不良影響。基於這些「政府、機構或社區」用地的限制和特點，以及區內、整個地區及區域／全港對這類服務的需求，這些「政府、機構或社區」用地應該保留給警察駕駛及交通訓練科及槍械訓練科使用；

- (29) 關於砷的健康風險影響評估已確定，古洞北新發展區內應沒有不能克服的污染問題；

制訂圖則過程的透明度／供公眾查閱和討論的資料不足

- (30) 古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖是為了落實「新發展區研究」提出的建議而擬備。而該項研究曾進行廣泛的公眾諮詢。另外，當局亦已根據《城市規劃條例》展示古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。制訂圖則的程序公開透明；

其他關於一般事項或社會／政治方面的申述

- (31) 所關注的有關各項政策及其他條例的問題與分區計劃大綱圖無關，不屬城規會的職權範圍；

建議

塋原及毗鄰的地區應改劃為「自然保育區」地帶

- (32) 規劃上沒有理據把塋原自然生態公園北面的地方改劃為「自然保育區」地帶；
- (33) 關於把原預留作警察駕駛及交通訓練綜合設施及供水務署使用的土地、梧桐河南面和上水鄉北面的地方，以及塋原自然生態公園合併起來，並把之劃為「自然保育區」地帶的建議並無有力理據支持；

粉嶺北中央公園

- (34) 由於擬建於石湖新村地區的中央公園位處中央，加上其可發揮的功能，規劃上並無理據要改劃此「休憩用地」地帶；

馬草壟河附近的交通網絡

- (35) 按照一般推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的。因此，劃設擬議的「綠化地帶」，對馬草壟河已可

提供足夠的保護，並沒有理據要把之劃為「自然保育區」地帶；以及

把天平山村的餘下地方納入新界東北新發展區的發展範圍

(36) 規劃上並無有力理據要把申述地點納入古洞北或粉嶺北分區計劃大綱圖的範圍。」

357. 經進一步商議後，城規會此時備悉第 4 組申述編號 KTN-R1 至 R4 及 FLN-R1 至 R3 的意見，並同意告知申述人以下幾點：

- 「(1) 已透過相關的法定規劃圖則，在合適的地點預留足夠的土地劃作農業及鄉郊工業用地，以應付需求；
- (2) 為保留現有社區的社會結構，已預留用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的清拆戶；
- (3) 為能及早推出土地應付住屋及經濟需要，並確保能適時提供齊全的商業、零售、休憩用地和政府、機構或社區設施，以配合人口增長，當局制訂了新發展區計劃的落實時間表，各發展項目的工程會適當地分期及分項進行；以及
- (4) 已確定並會保留古洞北及粉嶺北新發展區內的法定古蹟及已評級歷史建築物。到了詳細設計和落實發展的階段，會再進行詳細的文物影響評估，以評估其他可能是文物的建築物／構築物的保育價值。」

358. 主席接着總結委員就全部四組申述和意見進行商議時所表達的意見。委員同意城規會就這兩份分區計劃大綱圖所作出的決定應以社會大眾的整體公眾利益為依歸，而新市鎮發展模式是提供土地以應付香港發展需要的既具效率又可持續的方法。兩份分區計劃大綱草圖的土地用途建議已妥為平衡香港的不同需要。各項技術評估均確認新發展區發展計劃在技術上是可行的。委員認為兩份分區計劃大綱圖的土地用途建議大致上可以接受；不過，委員亦認為，申述人／提意見人提出的一些

問題和關注事項雖不屬於兩份分區計劃大綱圖的範圍，但卻與兩個新發展區的詳細設計和落實有關，故政府應在詳細設計階段積極妥為處理。就此，委員同意在擬備法定圖則的過程之外，應撮述城規會對該等問題／關注事項的建議，作為呈文提交給政府考慮。委員同意在二零一五年四月二十九日繼續討論城規會對該些問題的意見。

359. 會議約於下午五時三十分休會。