

1. 會議於二零一四年十月二十二日上午九時零五分恢復進行。

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

何培斌教授

許智文教授

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

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

簡介及提問部分

[公開會議]

1. 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-R3321、KTN-R2871—張致偉

FLN-R3323、KTN-R2873—陳淑芬

黃志俊先生(東北城規組) — 申述人的代表

3. 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。

4. 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。

5. 主席表示，聆聽會的過程會在網上廣播，而規劃署的代表在第 4 組第一天(即二零一四年十月十三日)聆聽會上所作簡介的錄影片段已上載城規會網站，供會議使用，故本節會議不會再作簡介。他會先按當日向城規會秘書處登記的申述人的編號，邀請申述人／申述人的代表作口頭陳述。所有已登記的與會者口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。午膳時間大約由下午一時至二時。另外，視乎需要，上下午的會議會有小休。

6. 主席接着請申述人的代表黃志俊先生闡述其申述內容。

FLN-R3321、KTN-R2871 – 張致偉

FLN-R3323、KTN-R2873 – 陳淑芬

7. 黃志俊先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港自然生態論壇的發言人，會就新界東北的生態資料、本港喪失農地生境的情況、有機耕作與可持續耕作的分別、農地與《生物多樣性公約》的關係，以及新界東北新發展區的環境影響評估(下稱「環評」)問題這幾方面作出陳述；

- (b) 在六七十年代，本港仍有大片稻田，但全部在八九十年代逐漸消失，但經過最近在塱原和荔枝窩致力進行自然保育後，稻田在本港重現。其實，本港有潛力種植高質稻米，過往在新界種植的元朗絲苗曾經以優質稻米品種見稱；

- (c) 本港的農地主要位於新界東北和新界西北，而以新界東北的數量最多。如新界東北規劃作新發展區以進行發展，本港將會失去大量農地，對農地生境造成重大影響；
- (d) 二零一零年七月的一個晚上，他和兒子前往粉嶺馬屎埔，在該處的田野間發現不少動物品種，包括虎紋蛙、東方螻蛄、黃金肥蛛、水蛭，以及其他昆蟲和兩棲動物。這些物種對大自然和人類均有益。有機會到農地，可讓生活在市區環境的人反思人類應如何與大自然共存；
- (e) 本港現今有很多農場由於在農耕過程中沒有使用化學肥料和除蟲劑，獲認可為有機農場。不過，這些農場使用的有機肥料和除蟲劑大部分是從外地輸入，在製造和運輸過程中耗用甚多能源。另一方面，可持續發展農場(又稱為社區農場)卻無須第三方認可，因為其有機農耕深獲消費者信任。新界東北可持續發展農場的著名例子有馬寶寶社區農場和鄉土學社。上述農場協助社區把廚餘循環再用為堆肥，以作農業用途，並在農場內進行生態保育；
- (f) 儘管農場內的一些昆蟲被人視為害蟲，黃先生認為這些昆蟲屬農地的一部分，因為它們只食農場的小部分農作物。另一方面，政府和發展商進行發展，反而對農地及相關生態、食物鏈和農產品造成實際破壞；
- (g) 《生物多樣性公約》(下稱「公約」)在本港實施，而漁農自然護理署(下稱「漁護署」)正根據公約制訂「生物多樣化策略及行動計劃」。目前生物多樣性高的農地只佔本港土地面積約 4%。雖然本港的郊野公園和郊區有自然保育區，但屬於高地生態，在性質上與低地生態(例如農地)有所不同。過往在農地可容易見到一些動物品種，例如草遊蛇，隨着農地流失，現在已經罕見。若本港餘下的農地及其生態不予保育，本港的整體生物多樣性將會減少，未能符合公約的規定；

- (h) 在新界東北新發展區進行的環評存在種種問題，而一個主要問題是環評未有根據不落實計劃或在其他地點落實計劃的方案來評估環境和生態方面的影響。雖然研究區內有很多居民和社會活動，但環評卻完全忽視對當地社區的影響。環評採用評估其他生境類別(例如次生樹林、濕地和紅樹林沼澤)的同一準則來評估農地的生態價值，亦不恰當。就這方面，農地的生態價值會遭低估，原因是農地本質上的「自然程度」較低，亦較其他生境類別容易受到人為干擾。此外，環評不應僅把農地生境分類為濕農地或乾農地，因為一塊農地用作濕耕農業或乾耕農業主要視乎季節和種植的農作物而定；以及
- (i) 新界東北的規劃應把焦點放在把現有的棕地改為農地以推廣農業生產，而非放在進行城市發展。現有的農地應予保留，任由農地閒置或被破壞的人應受到懲罰。當局應鼓勵發展社區農場，因為這些農場可有助解決處理廚餘的問題，減少遠程運送食物的需要從而減低碳排放，為區內人士提供就業機會，並為整個社區穩定地供應安全食物。由於幾十年來內地的農地受到化學除害劑的嚴重污染，在本港保存沒有污染的農地，對維持可持續的食物供應和保護南中國所餘無幾的農地生境特別重要。

[實際發言時間：20分鐘]

8. 由於此時再無申述人或其代表露面，主席建議休會至上午十時，以確定是否有更多申述人或其代表到席，委員表示同意。會議休會30分鐘。

9. 會議於上午十時恢復進行。以下申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

FLN-R3316、KTN-R2866－彭文英

FLN-R3335、KTN-R2885－彭生

FLN-R3337、KTN-R2887－鄭福帶

FLN-R8569、KTN-R8119－彭文珍

彭文英女士 — 申述人及申述人的代表

FLN-R3362、KTN-R2912 — 鄭錦蓮

FLN-R3363、KTN-R2913 — 鄭錦雄

FLN-R3364、KTN-R2914 — 鄭錦鴻

賀華先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3365、KTN-R2915 — 劉麗

FLN-R3366、KTN-R2916 — 鄭錦祥

黃耀明先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3368、KTN-R2918 — 彭浩棠

FLN-R3417、KTN-R2967 — 奇

彭浩棠先生 — 申述人及申述人的代表

FLN-R3377、KTN-R2927 — 蔡錦圖

FLN-R3390、KTN-R2940 — 潘有弟

FLN-R3391、KTN-R2941 — 潘明進

FLN-R3418、KTN-R2968 — 石偉業

李肇華先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3378、KTN-R2928 — 楊詠彤

FLN-R3379、KTN-R2929 — 楊俊軒

FLN-R3380、KTN-R2930 — 梁順

李燕芳女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3381、KTN-R2931 — 蔡笑英

FLN-R3382、KTN-R2932 — 陳熾平

陳熾平先生 — 申述人及申述人的代表

FLN-R3384、KTN-R2934 — 陳春艷

FLN-R3386、KTN-R2936 — 林燕儀

FLN-R3387、KTN-R2937 — 李振飛

FLN-R3404、KTN-R2954 — 余映娟

周豁然女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3385、KTN-R2935 – 李振邦

施曉雯女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R3388、KTN-R2938 – 李思敏

顏輝明先生 – 申述人的代表

FLN-R3389、KTN-R2939 – 潘麗明

FLN-R3392、KTN-R2942 – 潘明浩

FLN-R3421、KTN-R2971 – 香群順

陳國偉先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R3394、KTN-R2944 – 吳記才

吳記才先生 – 申述人

FLN-R3419、KTN-R2969 – 黎錦新

黎錦新女士 – 申述人

FLN-R3424、KTN-R2974 – 何麗嫦

高大姐女士(東北城規組) – 申述人的代表

10. 主席表示歡迎上述各人到席，並覆述上文第 3 及第 4 段所記錄的聆聽會程序。他接着請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R3362、KTN-R2912 – 鄭錦蓮

FLN-R3363、KTN-R2913 – 鄭錦雄

FLN-R3364、KTN-R2914 – 鄭錦鴻

11. 賀華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃和發展應能令公眾受惠及社會進步。他不滿意生活質素受新界東北新發展區的現行規劃影響而惡化，原因是他在古洞村的家園很快會被政府收回；
- (b) 香港現有問題的根源在於無限制的人口增長。他記得年輕時全港人口只有 300 萬，而當時的建築物並不高。現時建築物越建越高，城市環境日趨擠迫，從而容納更多人。儘管人口持續增長，土地面積卻

未有相應增加。如不處理人口增長的問題，即使新界東北發展為新發展區，本港仍然會缺乏可供發展的土地；

- (c) 雖然政府計劃收回他的鄉村作新發展區發展之用，但他質疑當局對受影響的村民會否作出合理的安置和補償安排。據他理解，合資格清拆戶會獲安置入住公共房屋，而不符合資格的人士則會獲發一定數目的特惠補償。由於他從未要求政府收回屋宇，他無須受到政府訂定而他不同意的安置和補償資格準則所約束。原居和非原居村民獲不同對待亦有欠公允，因為只是沒有權力的少數人士須為新發展區發展計劃作出犧牲，而原居村民則不用這樣做；
- (d) 六十年代，受興建船灣淡水湖影響的漁民獲政府安置入住大埔三門仔新村。政府把整條村遷至新址，並為漁民興建永久房屋。近年政府容許受廣深港高速鐵路計劃影響的菜園村村民在新址重建他們的鄉村。受蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響的原居和非原居村民亦會獲政府安排遷往新的鄉村。古洞村只有約 1 000 戶。他想知道為何目前受新發展區發展計劃影響的村民不會獲政府全部安置到新的鄉村；
- (e) 雖然部分受影響的住戶或會選擇金錢補償，但也有其他人像他一樣，只期望能得到一個可安居的地方。政府只容許合資格住戶獲安置入住公共房屋，他未能通過全面入息及資產審查，所以不符合入住公共房屋的資格，可是當前樓價高企，給予他的補償不足以讓他購置住宅。他並非要求入住公共房屋，只想在村內繼續過現時的生活；
- (f) 大部分村民已在村內居住了幾十年，對該區有深厚的感情。新發展區發展計劃會影響約 1 000 戶和 10 000 人，包括村民、工人和營商人士。政府未有嘗試去了解區內人士的實際需要。雖然兩年前發展局局長曾到訪他們的鄉村並會見村民，但其後當局沒有進一步與村民溝通。他不反對收回他的屋宇，但政府應與他對話。政府應慎重考慮如何安置



受影響的村民。他不明白為何新發展區內一些已規劃的休憩用地不能發展為遷置村，以安置受影響的村民；

[陳祖楹女士此時返回席上。]

- (g) 政府並未處理社會上種種問題。如今大部分人無法負擔高昂的樓價。新發展區發展計劃亦存在很多問題，否則，不會有這麼多人反對有關建議。政府應調整人口政策，管制內地人移居香港，令香港成為一個更宜居的地方；
- (h) 規劃應該為了改善城市。草根階層亦應受到尊重，不應被規劃所剝削。改劃新發展區的土地用途有欠公允，因為七成已規劃房屋土地會預留作低密度私人住宅發展，只有三成土地會用作公共房屋發展。新發展區發展計劃並非從公眾利益的角度出發。當局應分配更多土地興建公共房屋，以便未來的公屋居民可享有較寬敞的居住環境。預留作低密度房屋的土地數量應相應減少；以及
- (i) 政府一宣布新發展區發展計劃，他即十分關注，並參與各階段的公眾諮詢。他留意到新發展區內的土地受有毒的砷所污染。如挖掘土地以進行發展，砷會暴露於空氣中，影響很多村民的生命。

[實際發言時間：29分鐘]

FLN-R3368、KTN-R2918 – 彭浩棠

FLN-R3417、KTN-R2967 – 奇

12. 彭浩棠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不明白擬議新發展區發展計劃為何可行，也想知道是否有修訂空間。政府應聽取村民的意見和容許他們留在新發展區，因為大部分人已在這些鄉村居住多年。受影響的村民應獲豁免接受全面入息及資產審查，並獲安置入住公共房屋；

- (b) 政府可到他們的鄉村聆聽村民的申述，而不是要村民前往北角出席會議。大部分村民有職在身，須向僱主請假出席聆聽會，亦須花時間和交通費。政府應到鄉村與村民和營商人士商討安置和補償安排事宜；
- (c) 社會上公認有需要進行發展以解決迫切的房屋需求，原因是大部分香港人無法負擔高昂的樓價，也有很多人不得不住在劏房。不過，政府可首先發展新界其他地方，例如粉嶺高爾夫球場和落馬洲河套區。落馬洲河套區已空置近 10 年，但仍未進行發展。粉嶺高爾夫球場面積廣達 187 公頃，若把其中一半或三分之一的地方用作發展，便可大大有助解決本港的現有房屋問題。有別於新發展區，發展高爾夫球場不會影響任何居民。高爾夫球場地勢廣闊而平坦，隨時可進行發展。政府應優先考慮公眾的住屋需要，而非少數生活富裕人士的康樂需要，他們仍可到內地的其他高爾夫球場打球。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R3419、KTN-R2969 – 黎錦新

13. 黎錦新女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她得知當局須收回其屋宇以推行新發展區發展計劃時感到很大壓力。她從祖父繼承屋宇，最近才翻新過。她不願意遷出，因為需要該處來養育年齡尚幼的子女。若未能留在村內務農為生，她的生計會受到影響。她亦擔心分配給她一家的公屋單位會太小，不適合他們；以及
- (b) 她促請城規會再慎重考慮應否推行新發展區發展計劃。她希望寧靜青葱的鄉村環境得以保存。

[實際發言時間：8 分鐘]

14. 由於申述人及申述人的代表須暫時離席，出席在地下舉行的記者招待會，會議休會 30 分鐘。

[何培斌教授和雷賢達先生此時暫時離席。]

15. 會議於上午十一時三十分恢復進行。主席請申述人及申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R3316、KTN-R2866 – 彭文英

FLN-R3335、KTN-R2885 – 彭生

FLN-R3337、KTN-R2887 – 鄭福帶

FLN-R8569、KTN-R8119 – 彭文珍

16. 彭文英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她的雙親在五十年代從內地來港，在古洞村建屋，並決定在村內安頓下來。他們以勞力謀生，養活一家。現在她的雙親年老多病，未能親自到席提出申述，亦無法理解政府所擬備的大量文件。古洞村的其他年老村民一如她的雙親，面對同樣的困難。城規會不應期望老人家明白文件所提供的資料；
- (b) 新發展區發展計劃影響很多老人(包括住在區內老人院的老人)的生活。政府並無制訂計劃，協助安頓他們；
- (c) 村內很多住戶飼養牲口。政府亦未制訂計劃，協助安頓牲口；
- (d) 雖然她一家是住在寮屋，但家中地方夠大，足以供他們與其他家人每周聚會，幾桌人一起吃晚飯。如住所遭拆卸，便再無寬敞的地方供進行家庭聚會，他們亦負擔不起在別處購買住宅單位。政府就每間寮屋所發放的 600 000 元特惠津貼只夠他們租用住宅單位一段有限的時間。對受影響村民而言，安置資格的限制亦過嚴，大部分人未能通過全面入息及資產審查。儘管政府表示已預留用地以原區安置合資格清拆戶，但那些安置單位要到二零二三年才落

成。她質疑這樣的原區安置安排是否切合實際，而受影響清拆戶在過渡時期可住在何處；

- (e) 倘若政府須就新發展區的發展花錢進行勘察研究，則應把該筆款項改用作安置受影響的村民。她質疑為何在城規會同意分區計劃大綱圖的建議之前，政府可就新發展區前期工程的詳細設計和地盤勘測向立法會申請撥款。那可能意味儘管申述人提出反對，城規會已決定同意分區計劃大綱圖；
- (f) 自新發展區規劃及工程研究的第三階段公眾參與活動展開以來，她盡可能參與新發展區發展計劃的每項諮詢。她和其他申述人付出了時間和不少精力擬備申述書。公眾諮詢論壇形同虛設，只是政府程序的一部分，政府未有真正聆聽公眾的意見或釋除村民的疑慮。發展局局長探訪他們的鄉村亦毫無作用，因為他未能承諾村民作出令他們滿意的補償和安置安排；
- (g) 家庭有積蓄是正常的。倘若受影響清拆戶因有積蓄而未符合安置資格，政府是迫人耗盡金錢，然後倚賴社會保障；
- (h) 她得知元朗有一塊適合的用地，可用作發展公共房屋，提供約 17 000 個住宅單位。然而，由於有鄉紳提出反對，政府放棄建屋，另覓一塊綠化地帶用地以推行計劃，但只能提供約 4 000 個住宅單位。就這樣便失去一塊綠化地帶用地，這亦正好說明為何香港總是缺乏公屋單位；
- (i) 她的家庭現時可在自己的土地上種植蔬果自用，因此無須食用市場上受污染的產品。日後他們連居住的地方都沒有，更不用說是否仍可種菜自用了；
- (j) 分區計劃大綱圖所作的現行規劃向財團的利益嚴重傾斜，而以損害一般人的利益為代價。清拆村民的家園以進行發展，就是把利益輸送給已在區內囤積大片土地的財團。儘管政府聲稱新發展區發展計劃

旨在應付社會的長遠需要，但預留作私人和公共房屋發展的土地面積，比率是 70% 比 30%，有關措施是向生活富裕人士傾斜；

- (k) 村民長途跋涉出席會議，她希望委員能尊重他們所表達的意見。村民需要的只是一個家。如最終城規會同意分區計劃大綱圖，新發展區範圍內的鄉村將會於二零一七年全部被剷平，並且消失；
- (l) 區內農夫亦在自己的田地中辛勤工作，供應安全食物給香港人，為社會作出貢獻。應讓那些農夫繼續耕作，可是，政府為農夫進行復耕所物色的土地卻不適宜耕種；
- (m) 她出席了幾次立法會就審議新發展區前期工程撥款申請而舉行的會議，期望立法會可為村民伸張正義。不過，支持村民和反對新發展區發展計劃的立法會議員總是受到主席的限制。雖然會議氣氛平和，政府卻實施嚴密的保安措施，令學生不滿，引發衝擊。其實，學生和村民只是想喚起公眾的關注，明白新發展區發展計劃並不合理；
- (n) 新發展區泥土中存在的有毒物質不單會影響村民，更會影響日後為新發展區發展計劃工作的工人。她質疑會否讓工人知道所涉及的潛在危險，以及政府會否保護工人；
- (o) 政府就新發展區發展計劃進行的公眾諮詢宣傳不足，同時諮詢期總是很短。受影響的人士很多都對諮詢工作一無所知，或難以跟隨諮詢程序。就分區計劃大綱圖而言，只有七份申述書支持新發展區發展計劃，其餘申述書均表示反對。然而，儘管有強大的反對聲音，但最終城規會仍可能同意分區計劃大綱圖。城規會應虛心聆聽申述人的意見，才算是真正諮詢；以及
- (p) 政府應為受影響的村民作出妥善安排，尤其是各村住了很多老人，其家庭世世代代已在該區居住。政

府在重建菜園村時，對村民的援助非常有限。一些年老村民等不及遷入新建的鄉村便已去世。政府應維持當地社區的社交網絡，而不應只透過支付補償令村民遷出。

[實際發言時間：30 分鐘]

FLN-R3365、KTN-R2915－劉麗

FLN-R3366、KTN-R2916－鄭錦祥

17. 黃耀明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他希望委員能明白在新發展區發展計劃下村民所面對的困難。大部分村民已年老或已屆中年，有些積蓄但不多，但這卻令他們無法通過為安置計劃而進行的全面入息及資產審查，很快會無家可歸；
- (b) 鄉村居民有自己的生活方式。若為發展而清拆古洞村，村民未必能適應在其他地方過新生活；
- (c) 不同人在社會上擔當不同的角色。古洞的工業活動有自己的角色，對社會的成功有所貢獻，而古洞的農業界別為香港人提供安全食物，亦對社會作出貢獻。雖然香港可從內地和海外輸入大部分食物，但應保留自己的農業界別，以便維持對市民的食物供應；
- (d) 發展新發展區的其中一個理由是為香港供應房屋用地。本港房屋問題的根源在於人口太多，而這亦為社會帶來其他問題。然而，政府現時仍鼓勵市民多生育子女。為了解決房屋問題，古洞村民首先遭到剝削，這對村民並不公平。雖然政府聲稱騰空的土地會用來興建公共房屋，但其實大部分土地用作興建豪宅和小型屋宇；
- (e) 土地問題方面，政府已決定，若發展商所持有的土地不少於 4 000 平方米，便可提出換地申請。他擔

心發展商和土地擁有人會使用暴力，強迫村民和租戶出售或離開自己的土地；

- (f) 他不明白香港是否真的沒有其他土地可作房屋發展之用。古洞附近的粉嶺高爾夫球場是一片廣闊的土地，若在部分土地進行發展，便可有足夠地方來興建公共房屋，單是高爾夫球場的停車場已足以興建公共屋邨。高爾夫球場繼續存在，令粉錦公路異常狹窄，亦妨礙附近地區的發展；
- (g) 復耕問題方面，雖然政府聲稱古洞南的休耕農地具有農業遷置／復耕的潛力，但該區有很多農地已被發展商收購。受影響的農戶要以合理價錢向發展商租地殊不容易。設立農場需有道路出入和灌溉水源，車輛不能到達的地方，則難以建立農場。他曾嘗試重建若干年前被政府收回的農場，但漁護署未能給予他多大幫助，向他建議的土地通常都租金昂貴。由於新界大部分荒置農地已由發展商擁有，在合適農地供應缺乏的情況下，農夫要重建農場會越來越難。香港大部分農場是家族式經營，經過多年才建立起來，並逐步改善。如古洞的農場遭清拆，將會永久停業，因為按現時這樣高的地價水平，農戶要重建類似農場，在財政上並不可行；
- (h) 安置資格的準則過於嚴苛，大部分受影響村民未能通過全面入息及資產審查，最終可能只收到一筆小額的搬遷津貼。給予村民的補償金額與他們痛失寶貴家園的代價並不相稱，更何況他們大多數已屆中年，未必承受得起重大的影響；
- (i) 由於古洞部分居民的居所在政府土地上，或會令一些人以為村民非法佔用政府土地。在他看來，土地是由神創造。第一個使用土地的人無須購買土地。多年前村民遷入古洞時，當地沒有人居住，是村民首先發展和開墾那裏的土地，現在卻把村民視作非法佔用人，並不公平；以及

- (j) 徵用土地過程亦有欠公允，原因是有些人收到內部消息，預先收購土地，以圖賺取厚利。

[實際發言時間：17 分鐘]

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

FLN-R3377、KTN-R2927－蔡錦圖

FLN-R3390、KTN-R2940－潘有弟

FLN-R3391、KTN-R2941－潘明進

FLN-R3418、KTN-R2968－石偉業

18. 李肇華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不明白政府自二零零八年以來就新發展區發展計劃所做的一切。雖然政府就新發展區發展計劃向香港人描繪了一幅美麗的圖畫，但卻沒有展現實際的情況。若新發展區發展計劃旨在滿足港人的住屋需要，則早應在 10 年前進行，而且不應選擇古洞北和粉嶺北作為新發展區的地點。粉嶺高爾夫球場的政府租契於三年前屆滿時，政府就應把握機會予以發展；
- (b) 政府既然不斷鼓勵市民多生育子女，就應在房屋供應和教育方面有良好的規劃。香港的教育制度欠佳，大學畢業生即使接受了二、三十年教育，也無法理解政府的規劃文件，亦不明白何以政府的現行規劃會摧毀村民的家園和生計。不過，他尊重城規會，並多謝城規會給予機會，讓他在會上講述新發展區的規劃如何差劣；
- (c) 政府前一天才發表為二零零七年展開的新發展區地盤勘測而擬備的報告。委員出席會議，看來是與政府官員合作，研究應如何發展新界東北和分區計劃大綱圖的規劃建議應如何修訂。規劃署和土木工程拓展署花了七年時間去勘測該區，但城規會只給予申述人 10 分鐘去就新發展區的規劃表達意見。即使獲其他申述人的授權讓他可發言 40 分鐘，他也



只能在限定時間內就新發展區發展計劃表達部分意見；

- (d) 古洞北分區計劃大綱圖上中部的地方已規劃作發展公共房屋，而為進行發展，古洞村將會滅村。屆時少於 40 公頃的土地將會容納 110 000 人口。天水圍和將軍澳未有為區內人口提供足夠的就業機會，政府避免重複在該兩個地區的規劃錯誤。另一方面，粉嶺高爾夫球場有三個全 18 洞球場。若把三個球場的其中一個收回發展，已可為公眾提供足夠的房屋。然而，高爾夫球場的租約於三年前屆滿時，政府未有進行規劃，只倡議推行新界東北新發展區發展計劃。到目前為止，只是出售了高爾夫球場的植物苗圃，用作發展房屋用途。新發展區發展計劃並非如政府所稱是從全港市民利益的角度出發，只是惠及一些人，至少古洞村民不會受惠。擺在村民面前的規劃建議，會摧毀他們的家園，威脅他們的生計；
- (e) 村民出席考慮新發展區前期工程撥款申請的立法會會議時，政府只要求他們保持冷靜。從二零零八年起，他出席過政府為新發展區發展計劃舉辦的諮詢活動不下 10 次。每次他都表達意見，游說政府官員要為該區做得更好。香港市民包括他都支持發展，不過，目前的發展建議會令一羣人家園被毀而受苦；

[黃令衡先生此時暫時離席。]

- (f) 兩個新發展區可容納總人口約 170 000，提供約 60 000 個就業機會。城規會應已完全知悉發展計劃的詳情，包括天然生境、環境和現有人口會如何受影響、容納的工業類型和創造的工作類別。假設每天有 30 000 人須從別區往返新發展區工作，流動人口便會有 30 000。受影響的村民很多已年老，所受教育不多，他們是香港最低下的階層，不知道如何參與諮詢論壇及怎樣向城規會提出反對；

- (g) 去年就新界東北新發展區進行的環評報告獲環境問題諮詢委員會在有條件下通過。他質疑為何通過報告卻須附加條件，要求另設鷺鳥林用地和詳細調查含高濃度砷的泥土成分。如認為計劃未符合所有關於環境和生態的規定，就不應批准進行；
- (h) 現行的規劃引致古洞村滅村。他質疑為何當局只諮詢上水區鄉事委員會主席而非受影響的村民，為何關乎村民申述的聆聽會不能於周末在古洞村舉行。大部分較年輕的村民須工作，以致無法出席會議。他是為自己的家庭和村內長者而到席。他毫不後悔反對新界東北新發展區發展計劃，這不但是為了古洞村，也是為了香港的未來發展。他想委員知道香港實際需要什麼；
- (i) 村民只想和平地維持其現有生活方式，可是，政府現時卻在製造問題而非解決問題。政府官員應屬精英，但他們只懂照本子辦事。提交城規會的規劃文件只是就預設問題的框架作出交代；
- (j) 發展局局長曾說過香港須有土地儲備，但分區計劃大綱圖卻把每塊土地都劃作特定用途，不設土地儲備。塋原過往是種植稻米的良田，但自政府於八十年代把河道改道後，塋原的功能已有所改變。若塋原靠近的是高度城市化新發展區，無可避免會產生光害、噪音和空氣污染，將難以成為自然生態公園。香港需要土地興建房屋多於設置一個公園；
- (k) 有人覺得村民貪求補償，原因是他們可能認為村民所住的屋宇是建於非法佔用政府土地上的寮屋。若只有非原居村民的鄉村要滅村，為發展新發展區犧牲，而原居村民的鄉村卻可保留，這樣實屬不公。發展商如持有不少於 4 000 平方米土地便可交換發展土地，亦有欠公平。原居村民和發展商不會反對分區計劃大綱圖，更會針對那些反對分區計劃大綱圖的人士；

- (l) 既然規劃建議會摧毀村民的家園，城規會就不用指望可在會上就新發展區如何能規劃和發展得更好與村民進行有成效的討論；
- (m) 地政總署隨意進行凍結人口調查和登記。該署職員不應未經事先通知便前往他們的鄉村，而應與村民預約，則村民會配合該署的工作。他會調查並投訴在他的屋宇留下記號的地政總署職員；以及
- (n) 若政府顧及香港人的利益，便應立刻撤回建議，不要再浪費公帑於工程計劃。有關規劃對村民完全不公平。若香港對房屋用地有迫切需求，便應首先發展粉嶺高爾夫球場的三分之二土地，而非把古洞村滅村。村民無法同意規劃建議，更會全力反擊。由於是政府進行不公義的規劃，挑起對抗，政府應對任何激烈行動負責。城規會不應是政府的橡皮圖章，而應理順不合理的規劃建議，使之變得合理。

[實際發言時間：38分鐘]

19. 會議於下午一時休會午膳。

20. 會議於二零一四年十月二十二日下午二時三十分恢復進行。

21. 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

梁宏正先生

黎慧雯女士

陳福祥先生

袁家達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

### 簡介及提問部分

[公開會議]

22. 以下規劃署的代表、申述人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-R3378、KTN-R2928 — 楊詠彤

FLN-R3379、KTN-R2929 — 楊俊軒

FLN-R3380、KTN-R2930 — 梁順

李燕芳女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3381、KTN-R2931 — 蔡笑英

FLN-R3382、KTN-R2932 — 陳熾平

陳熾平先生 — 申述人及申述人的代表

FLN-R3384、KTN-R2934 — 陳春艷

FLN-R3386、KTN-R2936 — 林燕儀

FLN-R3387、KTN-R2937 — 李振飛

FLN-R3404、KTN-R2954 — 余映娟

周豁然女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3388、KTN-R2938 — 李思敏

賀華先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3389、KTN-R2939 — 潘麗明

FLN-R3392、KTN-R2942 — 潘明浩

FLN-R3421、KTN-R2971 — 香群順

陳國偉先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3424、KTN-R2974 — 何麗嫦

高大姐(東北城規組) — 申述人的代表

23. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請申述人及申述人的代表闡述其申述書的內容。

FLN-R3378、KTN-R2928 — 楊詠彤

FLN-R3379、KTN-R2929 — 楊俊軒

FLN-R3380、KTN-R2930 — 梁順

24. 李燕芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她不滿意會議安排，特別是口頭陳述限時 10 分鐘。設定這樣的時限，會令城規會委員無法聆聽申述人的意見；
- (b) 她是當地村民。她質疑政府就新界東北新發展區計劃所提出的理據，認為發展新發展區會損害當地村民的利益。粉嶺高爾夫球場是隨時可供作新發展區用途的另一選擇；
- (c) 推行新發展區發展計劃，會犧牲村民的家園和生活方式。村民(特別是已在該處居住長時間的長者)將會受到影響。涉及的不只是將他們的屋宇拆卸，亦包括他們的生活，更不用說棲息於該處的動物；
- (d) 安置入住公共屋邨或給予現金補償對村民來說是完全不能接受的。他們只想維持現時的生活方式；
- (e) 建議在新發展區興建的公共房屋和私人豪宅不會惠及當地居民。政府毫不關心他們的未來，也沒有公平對待他們；
- (f) 她質疑會用多少公帑來收地以發展塱原自然生態公園，以及當局憑什麼評估準則來決定新界東北新發展區計劃值得推行；
- (g) 區內的農地供應優質蔬菜予低收入階層，新發展區計劃會摧毀這些農地。農地流失不但會影響現有社區，更會影響他們的後代。預留作復耕／農業遷置的土地難以到達，亦不適合發展農業；
- (h) 推行新發展區發展計劃會摧毀當地工業(例如木廠和醬油廠)，以及這些工廠僱員的生計。安老院亦會被毀；

- (i) 委員應到訪古洞北，了解其現時情況和村民的生活會如何被破壞。她要求「不遷不拆」，而城規會不應批准分區計劃大綱圖。

[實際發言時間：30分鐘]

FLN-R3381、KTN-R2931－蔡笑英

FLN-R3382、KTN-R2932－陳熾平

25. 陳熾平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是村民，代表未能到席的兩名年老村民(黎女士和另一位老伯)發言。他讀出居於該村的那位老伯所述的一首詩，詩中希望把苦況告知能解決其困境的官員；
- (b) 黎女士是當地村民，在古洞居住逾 45 年，聽聞政府計劃拆卸她的居所而沒有具體的安置安排時，感到很痛心。她質疑政府發展新界東北新發展區而不收回粉嶺高爾夫球場作發展的理據，認為政府解釋說並無基礎設施以支持在高爾夫球場進行新的房屋發展十分荒謬；
- (c) 推行新發展區發展計劃會摧毀那些儘管過去缺乏政府支持而仍然蓬勃發展的本土工業。在當地工廠工作的人將會失業。政府似乎決意犧牲當地的本土工業，甚至未有考慮把它們遷置；
- (d) 政府的政策有利於發展商並向他們傾斜。政府從不協助減輕區內居民的負擔，反而令他們的生活百上加斤；
- (e) 委員應反思他們在規劃新界東北新發展區方面的責任，考慮新發展區會對當地村民造成什麼損害和評估收地發展的實際緊迫性。政府應研究其他方案和推遲新發展區的發展計劃；

- (f) 他接着代另一位年約 70 歲、未能到席也不懂表達自己意見的老婆婆發言。老婆婆獨居，並維持基本生活水平(例如食物、住宿和醫療護理)。他詢問政府會為她作出什麼安置安排；以及
- (g) 政府不應摧毀本土的工業，而應撤回新發展區發展計劃。他邀請委員到訪該區，看看那是一個多麼充滿活力的社區。會議地點遠離受影響的社區，看來是蓄意這樣做，藉以令人們不想出席聆聽會表達意見。

[實際發言時間：30 分鐘]

FLN-R3384、KTN-R2934 – 陳春艷

FLN-R3386、KTN-R2936 – 林燕儀

FLN-R3387、KTN-R2937 – 李振飛

FLN-R3404、KTN-R2954 – 余映娟

26. 周豁然女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是大學畢業生，於二零一四年暑假完成學業，從二零一四年年初起住在古洞。在得悉委員如何於聆聽會上專心聆聽意見和詢問各項問題後，她決定出席會議；
- (b) 她就本港的行政制度和公平公正的社會表達意見。對話的意義取決於最後決定為何，即屬政治決定還是公平公正的決定；
- (c) 她有參與新界東北新發展區的第三階段公眾參與活動，深感政府政策已偏離公民權利的基本原則。他們前來支持新界東北的村民，是因為他們想維護公平社會的原則和居民有尊嚴地生活的權利；
- (d) 她朗讀了一本關於政治道德與自由的書的序言，並促請委員運用其身分去保護自由公平的社會和市民選擇的權利。委員的決定不但會直接影響新界東北的居民，亦會反映香港的核心價值，即自由公平的



社會和公民權利。雖然政府表示其政策是根據「以人為先」的原則，但她未有見到政府如何把公眾意見納入考慮；

- (e) 她亦談到佔領中環運動，講述該運動以至涉及新界東北新發展區的那些運動怎樣喚起香港人的政治意識和參與；
- (f) 她不能接受循序和逐漸的改變。菜園村村民和新界東北村民不想政府採用拖延手法。政府應落實真正「以人為先」的計劃。她播放有關新界東北新發展區運動的錄像片段。自上次村民與政府官員會見已過了一年，她希望政府會回應村民的意見，但令她失望的是，從新界東北新發展區計劃的推行，可見政府並不尊重居民的基本尊嚴；
- (g) 她播放二零一四年六月立法會會議批准新界東北新發展區前期工程撥款申請時立法會外面市民表達意見的錄像片段；以及
- (h) 她促請委員保護村民的權利、停止勾結、撤回新界東北新發展區發展計劃，以及在新界東北新發展區的規劃上採取「以人為先」和「由下而上」的方針。

[實際發言時間：40 分鐘]

[會議小休 5 分鐘。]

FLN-R3388、KTN-R2938 – 李思敏

27. 賀華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不能接納政府的解釋，說粉嶺高爾夫球場不適宜發展是由於欠缺基礎設施。當局未有建議改善或擴闊青山公路近古洞北一段以配合建議的新發展區發展計劃。若青山公路足以支持新發展區發展計劃，亦應能支持粉嶺高爾夫球場的擬議發展，因為高爾

夫球場與位於青山公路旁的古洞北相距不遠。兩處地方可使用類似設施，例如上水站的鐵路服務。粉嶺高爾夫球場苗圃用地出售作私人房屋發展時，政府基於欠缺基礎設施而拒絕在粉嶺高爾夫球場進行擬議發展的立場立刻受到嘲諷；以及

- (b) 青山公路太狹窄，須擴闊以配合新發展區新增人口的需要。此外，亦須提供公共交通服務。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R3389、KTN-R2939 – 潘麗明

FLN-R3392、KTN-R2942 – 潘明浩

FLN-R3421、KTN-R2971 – 香群順

28. 陳國偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是古洞村村民，已在該村居住 30 年。古洞村是非原居鄉村，在超過 100 年前建村。他簡述古洞村的地理環境和歷史、古洞村的特別地標及當地已發展多年的經濟活動等，以說明古洞村的獨特色彩；
- (b) 有很多其他可以取得發展用地的方案是政府可以採納的，例如發展粉嶺高爾夫球場或其他閒置的棕地、重建舊公共屋邨和提高新發展項目的地積比率。善用土地資源來為收入較低的人提供房屋而非興建豪宅，可以解決現時土地短缺的問題，而土地短缺問題主要是容許發展商儲備土地的直接結果。政府應向囤積土地的私人發展商徵收一項新稅，而稅款可用以興建公共房屋。土地資料(包括業權和分布情況)應公開讓公眾知悉，以便公眾監察政府是否有效地使用土地；
- (c) 政府亦應增加租住公屋的供應。新界東北新發展區和安達臣道石礦場的發展建議都是例子，說明公共或資助房屋只佔擬議發展的小部分；

- (d) 享有適切居所，定義是有權安全、安定和有尊嚴地生活，這是聯合國承認的其中一項人權。聯合國用以界定「適切居所」的準則包括住房權保障；服務、物料、設施和基礎設施的供應；可負擔性；無障礙；地點及文化環境。古洞村符合所有這些準則；
- (e) 香港人均居住面積約為 150 至 170 平方呎，較新加坡、上海和東京為低。政府持續推算本港缺乏可供發展的土地，但在各方(例如立法會議員、區議員和學術與非政府組織)詢問時，政府卻未有提供公共房屋空置率的具體數據；以及
- (f) 他邀請委員到訪古洞和新界東北。那裏有很多饒富趣味的地點，例如附近的鄉村和沙頭角著名的警崗、可眺望深圳河的蠔殼圍，以及可眺望深圳福田的料壘山。他請委員珍惜古洞，切勿將之摧毀。他引述一本名為「新界東北的人和事之古洞北」的小冊子，開始讀出小冊子中有關古洞歷史和地方的部分。

29. 主席打斷陳先生發言，指出他的闡述看來與代言的申述書無關，並重申口頭陳述的內容只限已提交的申述書所載的申述理據。陳先生表示明白，沒有再提出其他論點。

[實際發言時間：20 分鐘]

FLN-R3424、KTN-R2974 – 何麗嫦

30. 高大姐女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是古洞村村民，已在該處居住了 30 年，她的丈夫已去世。古洞村是她的根，她想在村內終老；
- (b) 她詢問政府會怎樣協助她這樣一個不識字的獨居老婦人。她質問，一旦家園被毀，可怎樣生活下去。她想要一個具體的答覆，好讓她知道政府是否會照顧她；

- (c) 她從未要求政府提供協助，即使丈夫患上重病而家庭經歷非常困難的時期，她都沒有這樣做。得悉居所會遭拆卸以進行發展，她感到非常痛心。由於不識字，她無法適應城市生活或在公共屋邨獨居。她說自己是小人物，覺得受到不公平的對待；以及
- (d) 她邀請委員到古洞村聆聽村民的故事。

[實際發言時間：10 分鐘]

31. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

32. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋是否一如一些申述人所聲稱，分配作租住公屋發展的土地很少，大部分土地是分配作私人豪宅用途，以及新界東北新發展區有哪些土地用途。錢敏儀女士回應說，新發展區的總面積為 612 公頃，其中約 300 公頃指定作房屋發展和配套設施之用。該 300 公頃土地中，有 30% 指定用作房屋發展。公共與私人房屋的比例為 60 比 40，而非一些申述人所說的 30 比 70。以地盤面積計，43 公頃土地是供興建公共房屋，而 44 公頃土地則指定供興建私人房屋。因此，以土地面積計，公共與私人房屋的比例約為 50 比 50。錢女士續說，在新發展區內，也有土地指定用作興建政府和社區設施，例如學校、醫院、康樂設施、商業和研發等經濟活動，以及基礎設施(例如道路和排污設施)。為重視塋原濕地的特色和生態價值，當局建議設立自然生態公園，而區內的農耕作業亦會因此得以保存。兩個新發展區內約有 95 公頃土地指定作農業用途。此外，餘下土地是劃作「休憩用地」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，以作為新發展區的綠化緩衝區，例如馬草壟河及周邊的沿河植被在古洞北分區計劃大綱圖上是劃為「綠化地帶」。新發展區內的低建發展方面，雙魚河和梧桐河沿岸的房屋發展用地，地積比率訂為 3.5 倍，以確保會與周圍鄉郊地區的特色相協調。新發展區的土地用途建議組合得宜，而低建發展只是其中一個組成部分。

33. 主席問李燕芳女士是否反對發展自然生態公園，因為她質疑為何政府要花錢闢設這樣一個自然生態公園。李女士回答說，她反對有關概念，原因是自然生態公園與現有農地是一樣的。

34. 鑑於自然生態公園建議是一個新概念，副主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋自然生態公園如何能補償區內野生生物和濕地，以及「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶如何能把有關發展對區內野生生物的影響減至最少。錢女士在回應時表示，建議的塋原自然生態公園坐落根據二零零四年新自然保育政策公布的 12 個「須優先加強保育地點」其中一個地點的範圍內。當局在進行新界東北新發展區規劃及工程可行性研究(下稱「新發展區研究」)期間，已在新發展區內展開詳細的生態調查，並確認塋原具重要生態價值。塋原是本港最大的淡水濕地生境，尤以對水鳥為然。塋原的中心地帶有 37 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，包括 25% 濕地和 33% 濕農地。為落實發展塋原自然生態公園，政府會收回土地以保存現有的濕地耕種活動。漁農自然護理署和土木工程拓展署會繼續與現有農民商討，以期在發展新發展區的下一階段，為農業活動提供詳細的管理計劃。與「新發展區研究」相關的環境影響評估(下稱「環評」)，所得的結論是，若在施工和運作階段實施擬議的紓減影響措施，建議的發展在環境方面是可以接受的。在塋原提供用作補償的濕地生境並加以管理，將可紓緩影響。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。

35. 李肇華先生建議文錦渡路迴旋處的鷺鳥林可予保留。他懷疑遷移鷺鳥林的可行性是否經過科學證明。錢女士回應說，當局已考慮了保存迴旋處附近那個鷺鳥林的方案，但發覺未符理想。環評所得的結果確定把粉嶺北新發展區內的河曲劃為「自然保育區」地帶，提供生境以便文錦渡路鷺鳥林遷移，是可以接受的。此外，在建造工程展開之前，當局會就闢設新鷺鳥林的用地提交詳細的鷺鳥生境創造及管理計劃。

36. 主席請錢女士解釋運輸網絡(特別是道路系統)是否足以配合新發展區新增人口的需要。錢女士回應說，古洞北新發展區的發展以鐵路集體運輸為本。建議的鐵路站一帶會發展商業和政府、機構或社區設施，而約八成人口會居於可徒步往返鐵路站的範圍內。為配合交通需求，粉嶺公路／吐露港公路(包括粉嶺公路白石凹至寶石湖一段)會由雙程三線分隔車道擴闊為雙程四線分隔車道。

37. 主席問彭浩棠先生能否澄清，他提到補償和安置問題時所指的是甚麼豁免。彭先生說，房屋署所訂明的租住公屋申請人一般儲蓄限額應予豁免，否則，村民可能要繳付雙倍租金。若年老村民因為儲蓄超出房屋署所訂明的限額而失去安置權，對他們有欠公允。他強調自己並無物業，倘有則不會住在古洞北。

38. 主席請規劃專員解釋為何不能以高爾夫球場用地代替新界東北新發展區。錢女士回應時表示，粉嶺高爾夫球場的面積為 170 公頃。政府知悉公眾關注把該幅土地用作房屋發展的潛力。當局現正進行「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)，探討粉嶺高爾夫球場用地的發展機遇和限制，並會就不同發展建議進行詳細研究和技術評估。要容納兩個新發展區 170 000 人口，以及提供足夠的配套設施(例如學校、康樂設施等)和增闢土地以供就業與展開經濟活動，需要約 300 公頃土地。此外，「新發展區研究」進行多年才完成，而「新界北部研究」只是剛剛展開。因此，就規模和時間方面來說，實不能以該高爾夫球場用地來代替新發展區。無論如何，當局現正就高爾夫球場用地用作房屋發展的潛力分別進行研究。

39. 主席詢問，能否按陳國偉先生的提議將公共房屋／資助房屋目前的比例進一步增加。錢女士回應說，當局在進行第三階段公眾參與活動時，收到若干公眾意見書，提議增加新發展區內的公共房屋供應。其後，當局提議把房屋組合的公共與私人房屋比例調整至 60 比 40，以配合本港《長遠房屋策略》的建議。進一步增加公共房屋的比例可能會影響配套設施的提供和房屋類別的多樣化。公共房屋會集中在古洞北鐵路站和粉嶺北公共交通交匯處附近。目前建議的房屋組合，可讓當局採用梯級式建築物高度輪廓，並進行妥善的城市設計和布局。進一步增加公共房屋的比例亦會對基礎和配套設施造成壓力，而所得出的房屋組合將會不太理想。

40. 一名委員詢問，鑑於很多村民已住在村內一段長時間並喜歡鄉郊生活，除安置入住公共租住屋邨外是否有其他方案，以及遷入公共房屋的村民會得到甚麼支援。錢女士在回應時解釋，當局備悉受影響居民對安置和補償安排的關注。政府已定出一套特設的特惠補償方案，資助合資格住戶搬遷，但該方案

有待立法會批准。符合公共房屋計劃資格的受影響村民會獲原區安置，以協助維持現有的社區網絡。粉嶺北新發展區和古洞北新發展區已各預留了一塊用地，用以原區安置受新發展區發展計劃影響的合資格清拆戶。兩支社工服務隊已奉派支援受兩個新發展區項目影響的村民。

41. 一名委員詢問「新界北部研究」的時間表。錢女士回答說，「新界北部研究」已於年初展開，會探討研究區(包括粉嶺高爾夫球場)的發展機遇和限制，以及配套設施的土地需要。當局會就不同的發展方案進行詳細研究和技術評估，日後會公布結果並展開公眾諮詢。

42. 就遷移鷺鳥林的問題，李肇華先生質疑如何能達到把鷺鳥遷往粉嶺北的目標。此外，由於新界東北新發展區只會提供 20 000 個租住公屋單位，他質疑須建設多少個新發展區才能滿足 200 000 個公屋單位需求。李先生又表示，應准許申述人的代表陳國偉先生闡述有關古洞特色的論點，雖然聽起來可能無關，但那正是他反對發展新發展區的原因。主席解釋，正如指引所述，口頭申述旨在讓申述人表達其申述或所代表申述人的申述要點。在答問環節提出的事項會由城規會進一步考慮。

43. 就交通問題方面，由於粉嶺公路近落馬洲的路段受過境交通影響而經常擠塞，賀華先生質疑擴闊粉嶺公路的建議是否足夠。錢女士在回應時重申，當局已全面檢討區域幹道和策略性公路，而交通評估亦已把人口增長和經濟活動納入考慮。為配合交通需求，粉嶺公路／吐露港公路(包括粉嶺公路由白石凹至寶石湖一段)會由雙程三線分隔車道擴闊為雙程四線分隔車道，以配合新發展區人口遷入。

44. 由於出席會議的申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席多謝申述人、申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

45. 會議於下午五時三十六分休會。