

1. 會議於二零一四年十月二十八日上午九時五分恢復進行。

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

陸觀豪先生

黃仕進教授

馬詠璋女士

陳祖楹女士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

陳福祥先生

葉德江先生

楊偉誠先生

袁家達先生

地政總署署長

甯漢豪女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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、申述人及其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-R3648、KTN-R3198 – 葉美容

葉美容女士 — 申述人

FLN-R3757、KTN-R3307 – 彭浩棠

彭浩棠先生 — 申述人

FLN-R3860、KTN-R3410 – 蔡樺

蔡樺女士 — 申述人

FLN-R3579、KTN-R3129 – 溫金蘭

FLN-R3582、KTN-R3132 – 賴運燕

FLN-R3584、KTN-R3134 – 賴志華

FLN-R3585、KTN-R3135 – 賴志文

FLN-R3589、KTN-R3139 – 劉衛權

FLN-R3633、KTN-R3183 – Chung So Chun, Kasan

劉海龍先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3591、KTN-R3141 – 石志卿

FLN-R3746、KTN-R3296 – 鄭錦蓮

FLN-R3750、KTN-R3300 – 陳文聰

陳靖怡女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3751、KTN-R3301 – 彭詩雅

彭雅欣女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3825、KTN-R3375 – Puk Yin Lai

FLN-R4085、KTN-R3635 – Eva Ho

余映娟女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3827、KTN-R3377 – 蔡旭威

FLN-R3752、KTN-R3302 – 陳雪炘

FLN-R3753、KTN-R3303 – 彭敏兒

李燕芳女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3755、KTN-R3305 – 黃汶珍

FLN-R3756、KTN-R3306 – 邱綺敏

顏輝明先生(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R3859、KTN-R3409 – 林曉朗

林曉朗先生 — 申述人

FLN-R4094、KTN-3644 – Ho Lai Ying

周豁然女士(東北城規組) — 申述人的代表

FLN-R4182、KTN-3732 – Wong Wing Kin

Wong Wing Kin 先生 — 申述人

Anuj Chopra 先生(東北城規組) — 申述人的代表

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《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FLN/1》及《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTN/1》的申述及意見所舉行的會議——出席會議的程序須知」(下稱「會議程序須知」)進行。「會議程序須知」在會議前已發給所有申述人／提意見人。他特別強調以下要點：

- (a) 由於收到大量申述書和意見書，而且逾 3 400 名申述人／提意見人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。

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，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，上下午的會議會各有一次小休。

7. 主席接着請申述人及其代表闡述其申述內容。

FLN-R3648、KTN-R3198 – 葉美容

8. 葉美容女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她居於城市，但為了維護本身的發言權，她要說出對新界東北新發展區的意見，供城規會考慮；
- (b) 利東街事件正好顯示香港的整體發展情況不利於持續發展。委員應加強關注社會對農業的需要，而不應向地產發展傾斜；
- (c) 香港社會日趨兩極化：有錢人可追求進一步發展，窮人則被邊緣化。此現象並不局限於新界東北新發展區，在香港許多地方亦相當普遍；
- (d) 日佔時期，新界東北地區為香港供應食物。現今地產市道蓬勃，城規會於是傾向支持地產發展，無視新界東北居民的權益；
- (e) 受影響居民未必想被安置入住公共房屋。即使現時居住環境或未如理想，他們亦寧願留居原處。一如貴叔的個案，城規會先前批准發展灣仔藍屋建築群，貴叔因而被迫遷往公屋單位，令他很難過；以及

[陳福祥先生此時暫時離席。]

- (f) 為達致可持續發展，當局應容許現有農戶選擇保留現有生活方式。他們也不應因為新界東北新發展區的發展而被迫要重新學習新的就業技能。

[實際發言時間：7分鐘]

[此時，陳福祥先生返回席上，馬詠璋女士暫時離席。]

FLN-R3860、KTN-R3410－蔡樺

9. 蔡樺女士借助題為「看見，看不見」的投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有別於城市規劃把焦點放於宏觀事物，她的陳述着眼於新界東北新發展區的微細事物，亦即植物；
- (b) 二零一零至一一年期間在馬屎埔進行了一項非正式生態調查，集中研究所錄得的野生植物的特性。這些植物包括五爪金龍、婆婆針、藿香薊、一點紅、酢漿草、紅花酢漿草、含羞草、車厘茄、薺菜和薇甘菊；
- (c) 有別於其他植物品種，薇甘菊會損害本地生態環境，因為香港的氣候有利薇甘菊迅速蔓延。薇甘菊生長蓬勃，極具侵略性，會快速侵佔沒有耕作的農地，令其他植物死亡。發展商把農地圍起，助長薇甘菊繁殖蔓延，影響當區生態和生物多樣性；
- (d) 本地的農耕經驗令很多城市人眼界大開，從中認識各種植物的整體特徵和生長特性，例如西蘭花、白蘿蔔、唐蒿、綠豆、番芫茜和甜玉米等。會議上展示的照片是於二零一零及一一年在上述生態調查進行期間拍攝。該調查記錄了平均約 30 至 40 種蔬菜和野花；
- (e) 發展商得悉新界東北發展計劃，便開始進駐該區。農場被鐵絲網圍起，農田都被荒廢。之前，人們可近距離接觸大自然和農田、了解食物來源、感受各種生物的奇妙之處。植物亦應有權留在原地；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (f) 香港的農地正不斷減少，我們不應繼續容許農地消失。我們應積極保育農地、振興本地農業，讓兒童以至成年人都可認識食物、與大自然連繫、平衡身心健康；以及

- (g) 陳述到此完畢，但不代表新界東北的故事完結，一切視乎我們如何使用該區的土地。

[實際發言時間：17 分鐘]

FLN-R3579、KTN-R3129 – 溫金蘭

FLN-R3582、KTN-R3132 – 賴運燕

FLN-R3584、KTN-R3134 – 賴志華

FLN-R3585、KTN-R3135 – 賴志文

FLN-R3589、KTN-R3139 – 劉衛權

FLN-R3633、KTN-R3183 – Chung So Chun, Kasan

10. 劉海龍先生借助題為「保衛西北 城鄉共生」的投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這次陳述將會探討「城鄉共融」和「城鄉共生」的分別，以及委員在上周提及的「中港融合」問題；
- (b) 香港的城鄉面貌不斷轉變。從漁農自然護理署(下稱「漁護署」)一九六二至六三年度年報中的一張照片可見，以前香港很多地方都有梯田；

四十年代後期至六十年代末期：農業有助確保社會穩定

- (c) 戰後，香港人口從一九四五年的 50 萬，激增至一九六零年的 300 萬。許多難民和基層市民都靠務農為生，可見農業擔當着社會服務的角色。養豬和養雞業在嘉道理農業輔助會協助推廣下，養活了約 9 000 名戰後遺孀和不少駐港啱喀兵；
- (d) 據一名退休官員指，原居村民由於在二戰時經歷過飢荒，為了維持自給自足，都寧願種米而不種蕃薯。新移民則會種菜，主要因為可賣得較高價錢，而生計也會較好。會議上展示的稻田和菜田照片均取自一九六六年的《香港年報》；
- (e) 一九六七年暴動被視為試金石，顯示殖民地政府在本地食物生產和食物儲備方面具備一定程度的應變

能力。他引述漁護署在一九六二年發表的報告指：「這些事件凸顯香港的食物來源相當依賴中國，故實有必要推動本地生產」；

- (f) 在該段時期，城市資源得到循環善用。例如，「倒夜香」在當時的市區十分普遍。政府把收集到的糞便轉化為堆肥(亦即「大肥」)供應給農戶；
- (g) 據一九五七年和一九八零年的《香港年報》所載，香港曾出口數量可觀的鹹話梅到海外華人社區，亦有農戶在鳳凰山種茶；

七十年代初期至八十年代初期：經濟以農業優先

- (h) 這段時期是香港農業的黃金時代，農業生產達至高峯。政府推廣機械化耕種和施肥。與內地農產品相比，本地種植的蔬菜品質較佳。香港亦不時舉辦農產品展覽會，許多本地農產品亦相當有名，例如打鼓嶺雷公鑿苦瓜、鶴藪白菜、馬屎埔白蔥；
- (i) 這段時期亦見證了城鄉角力。政府為發展新市鎮收回大量鄉郊土地，鄉郊土地的社會和環境功能不斷減弱，導致本地農業日漸式微；

八十年代中期至九十年代中期：農業式微

- (j) 地產市道蓬勃，加速本地農業式微，從低密度房屋和小型屋宇在新界蔓延發展可見一斑；加上較便宜的內地食品湧入本地市場，令情況雪上加霜。香港不少農戶在廣東省投資大型菜田，再把農產品賣到香港。結果，本地農戶紛紛棄耕農地，搬到市區謀生；
- (k) 農耕作業的社會功能和地位急降，更因八十年代本地蔬菜殘留農藥事件引發食物安全問題，以致進一步沒落。「讀唔成書就去耕田！」是當時的說法；

- (l) 環境污染日益嚴重。禽畜飼養場把廢水排到河道，造成污染，導致小型禽畜飼養場被禁。教育署出版刊物，強調農業對環境的負面影響，以及應如何妥善處理耕作活動帶來的廢物；
- (m) 綠田園於一九八九年成立，把有機耕種引進本港。據耕作坊的一名導師表示，早期參加有機耕作坊的市民主要有兩類：地理科老師，以及想移民外國而學習後園種植的中產人士；

農業作為城鄉互利共存的關鍵

九十年代末期至今：城市農業正值轉型

- (n) 禽流感 and 豬流感重挫正在萎縮的禽畜業。香港沒有保護農地的政策，農地首先遭到破壞，繼而作重新發展之用，令農業界陷入困境；
- (o) 二零零三年，香港爆發沙士疫潮，令人重新思考農業在社會的角色。居於城市的人除下口罩，走進郊區。二零零九年的「反高鐵，護菜園」運動，令農業團體成為主流媒體的報道對象，也觸發了農業為本的社區建設現象；
- (p) 農業和環境保育再次緊扣一起。在塱原，濕耕與生態保育項目並行，廚餘經循環再造轉化為堆肥，魚塘為季候鳥提供食物補給。正如一名養魚戶所說，若沒有季候鳥到訪，這些魚塘可能已變成豪宅。因此，即使有兩成魚穫給雀鳥吃了，就當作交「保護費」，亦是值得的；
- (q) 農業的社會功能重新得到確立，這包括社區建設、有關食物方面的教育、保健和治療。美國多項研究顯示，農耕經驗有助減少癡肥問題。名廚 Jamie Oliver 的見證亦指垃圾食物會引起健康問題。一如規劃署《二零一四年年報》所述，城市農業兼具多種功能；

- (r) 一九五三至二零一一年期間，農地的用途有重大改變。二零一三年的農業生產價值只及一九八三年的一半，農夫數目亦由一九六一年的約 119 700 人，減至二零一三年的約 4 400 人。在農業自給方面，七十年代的本地蔬菜自給率達 40%，但二零一二年已降至只有 1.2%。豬隻自給率在二千年代為 20%，但在二零一二年只有 7.1%。至於家禽(以雞為主)，八十年代初期每年飼養的雞隻數量達 16 000 000，二零一二年的活雞自給率則為 59.5%。香港應慎重考慮提高活雞自給率；

中港融合：區域分工？

- (s) 中國的大西北有大片適宜耕種的黑土，素有「中國糧倉」之稱。不過該區的土壤正不斷被侵蝕。為應對糧食保障問題，中國在二零一三年與烏克蘭一家公司 KSG Agro 簽訂協議，購買烏克蘭的農田，但據《南華早報》於二零一四年十月二十三日報道，中國控告烏克蘭違反 30 億美元的貸款換糧食協議。由此可見，即使中國亦相當關注糧食保障問題；
- (t) 中國的食物生產受氣候變化和重金屬污染影響。內地的農地紛紛改作地產發展用途，內地食品市場於是願意以較高價錢購買蔬菜，或會令供港蔬菜減少。根據內地信譽農場分布圖，內地供港蔬菜大部分來自寧夏，這些農場位處沙漠環境之中的綠洲，並不適合種植港人慣常食用的蔬菜品種；

深港融合？

- (u) 二零一四年一月有新聞報道指，深圳居民反對香港擴建堆填區，可見對環境問題的關注並不受制於地域界限。我們的城市究竟要擴建到何處才會停止？若為了發展而在維多利亞港填海，會令港島北部和九龍半島的環境轉差，不再宜居。餘此類推，若新界東北新發展區按照政府的計劃發展，新界北部和深圳的生活質素勢將轉差；

- (v) 深圳的食物自給率亦不比香港好。梁景文教授預計深圳在二零四零年之前，會強制把高爾夫球場改為城市農場；

香港的食物政策？

- (w) 不少國際都會(例如紐約、倫敦、新加坡和上海)已把城市農業納為策略方針。依靠食物進口，無助解決碳足跡、廚餘和平等的問題。根據《明報》二零一四年七月十三日刊登的報告，若採取雙管齊下的方法來促進復耕，香港食物供應的自給率應可提升至約 41%；
- (x) 城市農業兼具多重功能，故尤其應在新界東北大力發展。可持續發展是涵蓋經濟、社會和環境三方面的，到今時今日，仍然要以犧牲環境來落實新市鎮發展，實不符城鄉共融的真正涵義；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

為港人建設一個新市鎮？又不是八十年代！

- (y) 過去半個世紀，香港農地日漸減少，發展商則不斷囤積農地。無地建屋並非實情，全港有約 800 公頃棕地、2 000 公頃軍事用地、2 300 公頃以短期租約批租的土地，以及逾 3 900 公頃空置政府土地可供使用。基於鄉郊原居村民反對，政府擱置了在橫洲棕地建屋的計劃。該幅土地原可用作興建 17 000 個住宅單位，相當於新界東北新發展區約 46% 的公共房屋單位；
- (z) 他的結婚照在塋原的草坪拍攝，隨着發展新界東北新發展區，該處景物會變得面目全非。現有的農場將被剷平，石仔嶺的安老院會受影響。即使天巒猶如「鬼城」，住戶寥寥可數，但該區仍會繼續發展大型項目。另一方面，若要增加房屋土地供應，根本沒有理由不重新發展粉嶺高爾夫球場，以作替代；以及

(a a)總括而言，為香港、鄰近地區以至中國着想，當局應撤回新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：67分鐘]

[此時，袁家達先生、陳福祥先生及陸觀豪先生暫時離席，陳祖楹女士返回席上。]

FLN-R3591、KTN-R3141－石志卿

FLN-R3746、KTN-R3296－鄭錦蓮

FLN-R3750、KTN-R3300－陳文聰

11. 陳靖怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 當局應審慎重新檢討長遠房屋政策。當局可能高估了人口增長。房屋問題的癥結並不在於房屋短缺，而是許多人根本買不起樓；
- (b) 他們並非為個人而提出反對。她住在屯門的公共房屋，毗鄰的新界東北地區於她而言意義不大。相反，那裏卻是新界東北村民的「根」。若因發展而令他們失去家園，並非金錢可以補償。重新發展該區，會為現有社區帶來不可逆轉的改變，而這是無法藉着由上以下的規劃方式重建的；

[此時，陸觀豪先生返回席上，黃令衡先生暫時離席。]

- (c) 鄉郊生活提供多元自主的生活方式。市民不應被迫囿於選擇有限的城市生活；
- (d) 擬議新界東北新發展區計劃所提供的住宅單位中，公共房屋只佔很小的比例。政府不應以年輕一代為借口，藉建屋向發展商輸送利益。委員應善用權力，確保該項發展計劃能反映市民所想要的。這對香港未來的發展十分重要；

- (e) 新界東北現有的鄉郊和農耕社區，締造了可持續的鄰舍生活。他們都注重環保，為社區增添活力和生氣；以及
- (f) 她從二零一二年九月二十二日在上水舉行的公眾集會開始，便一直參與新界東北事務。立法會最近通過新界東北新發展區前期工程撥款，反映政府一直沒有聽取民意。

[實際發言時間：23 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[此時，袁家達先生、陳福祥先生及黃令衡先生返回席上，曹榮平先生暫時離席。]

FLN-R3751、KTN-R3301 – 彭詩雅

12. 彭雅欣女士表示，其母要求當局不應為發展新界東北新發展區而要她一家搬走，也不應毀其家園。

[實際發言時間：1 分鐘]

FLN-R3825、KTN-R3375 – Puk Yin Lai

FLN-R4085、KTN-R3635 – Eva Ho

13. 余映娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在新界東北的鄉村種菜，自給自足。她要求不遷不拆；
- (b) 發展項目無計劃地擴展，已造成污染和破壞環境；以及
- (c) 不少市民喜歡在周末沿雙魚河騎單車。如此珍貴的郊遊康樂環境，不應因為發展新界東北新發展區而被破壞。

[實際發言時間：3 分鐘]

FLN-R3827、KTN-R3377 – 蔡旭威

FLN-R3752、KTN-R3302 – 陳雪忻

FLN-R3753、KTN-R3303 – 彭敏兒

14. 李燕芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港地少人多，城市規劃失衡，許多市民根本負擔不起購買房屋，尤以低下階層為甚，但政府不應為了發展房屋，而犧牲村民的家園。政府行事並非以人為本。當局應重新檢討《長遠房屋策略》，確保不會因內地來港移民源源不絕而要犧牲港人的權益；
- (b) 她反對發展新界東北新發展區。諷刺的是，很多農地被圍起的同時，卻又有農戶正輪候編配適合耕種的農地；
- (c) 被迫遷的村民未必合資格申請公共房屋，也可能不獲原區安置，影響生活方式的選擇；
- (d) 政府應改為在棕地建屋；
- (e) 受新界東北新發展區計劃影響的樹木數量應較政府所登記的為多，更遑論包括貓狗在內等將受影響的動物數量；
- (f) 大發展商會從新界東北新發展區的發展中得益，而受影響村民的財產卻會被掠奪；
- (g) 發展新界東北新發展區計劃涉及龐大開支，須由納稅人負擔；
- (h) 村民根本不想遷離家園，並為此感覺無助。他們在現有社區只能勉強維持生計；一旦被迫遷，在別無選擇之下，唯有申請綜合社會保障援助；以及

- (i) 要求委員為市民做好規劃工作。

[實際發言時間：19分鐘]

FLN-R3755、KTN-R3305 – 黃汶珍

FLN-R3756、KTN-R3306 – 邱綺敏

15. 顏輝明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 為了發展新界東北新發展區，政府要收回非原居村民在塱原所佔用的土地，但卻不收回河上鄉和燕崗原居村民的土地，做法不公；
- (b) 擬議的商貿及科技園，選址應鄰近科學園。該項目勢將成為如數碼港一般的地產項目；
- (c) 受影響的石仔嶺花園安老院的重置安排，在立法會通過新界東北新發展區前期工程撥款前一刻才獲確定；
- (d) 新界東北新發展區的社工服務隊所做的只是知會村民有關發展計劃的詳情，並無處理村民所關注的事；
- (e) 先前的諮詢活動並無提及發展計劃對他的家園有何影響。政府也沒有建立任何有效渠道，與受影響的村民溝通。由於村民大多只懂耕種，搬遷後將頓失生計。在古洞南進行農業遷置的建議不切實際；

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (f) 立法會通過新界東北新發展區前期工程撥款所涉及的用地，受到有毒物質污染。在該用地進行地盤勘测工程，可能會污染地下水，造成健康問題；
- (g) 政府容許為發展而破壞農地，做法不公。若把新界東北新發展區的公共房屋比例，提高至佔擬建總房屋數量的一半，才會較公平；以及

- (h) 由於諮詢不足，政府應撤回新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：15 分鐘]

FLN-R3859、KTN-R3409 – 林曉朗

16. 林曉朗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對新界東北新發展區計劃。他是古洞北居民，發展計劃會影響他一家的生活方式。相比起以前住在市區的單位，他更喜愛目前的鄉郊生活，既可與鄰居分享他栽種的農作物，亦可在家工作。政府實應尊重他們的私人產權；
- (b) 進口食物不但產生較多碳足跡，更令市民關注的是食物保障問題，因為珠江三角洲地區有不少農田已被平整以進行發展，又或已受有毒物質污染。自禽流感爆發以來，內地活雞仍未恢復供港，這是由於內地當局可能對有關政策有影響力。為確保香港有穩定供水，當局正研究海水化淡方案，以減低對東江水的依賴。同樣，政府亦應考慮不同方案，以確保本地食物供應得到保障；
- (c) 天巒猶如「鬼城」，興建這類低密度發展項目實在浪費土地；以及
- (d) 發展粉嶺高爾夫球場用地，受影響的人會較少。

[實際發言時間：10 分鐘]

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

FLN-R4094、KTN-3644 – Ho Lai Ying

17. 周裕然女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她曾與當地社區人士商討此事，並受托轉達以下信息，就是人皆有權選擇自己的生活方式。「發展」不應以狹義的方式界定，農耕活動也是發展的一種。政府、村民和反對者應尋求雙贏的解決辦法。問題的癥結並非發展與保育之間的衝突，而是分配稀有土地資源的原則；以及
- (b) 日本著名獨立電影導演小川紳介曾拍攝以鄉郊農民為主題的影片。小川是為了自由和人類而拍片，亦積極參與日本的農民運動，保衛生命自由。

18. 周女士接着播放一段錄像片段，部分情節是關於受影響的古洞村民存叔。她說，新界東北新發展區計劃應避免破壞家園、生計和社區。錯一次是悲劇，錯第二次便是鬧劇。

[實際發言時間：10 分鐘]

FLN-R4182、KTN-3732 – Wong Wing Kin

19. 主席請申述人或其代表作出陳述。申述人及其代表均表示不會作出任何陳述。

20. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

21. 副主席表示，似乎大家都認同香港地少卻人口稠密，房屋確實是關鍵的問題。部分申述人／申述人的代表建議利用棕地和高爾夫球場應付住屋需要。有些申述人／申述人的代表一方面反對新界東北新發展區計劃，另一方面又質疑為何擬建公共房屋的比例明顯不足。據他觀察，建議的新界東北新發展區內有不少特色，似有別於沙田和屯門等傳統新市鎮。他請粉嶺、上水及元朗東規劃專員解釋新界東北新發展區的規劃概念、公共與私人房屋比例，以及受影響居民的安置安排。

22. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 本港現時有 125 000 名申請人輪候公屋編配，而《長遠房屋策略》把未來 10 年的總房屋供應目標

定為 47 000 個單位。政府已多管齊下，物色具發展潛力的房屋用地，以應付中短期及長遠所需。政府推展新界東北新發展區發展計劃，是為應付香港中長期的房屋、經濟和社會需要；

- (b) 香港的棕地涵蓋不同種類的土地，例如露天貯物場、貨櫃場、工業工場和廢棄農地。至於全港共有多少上述土地，目前並無有關資料，但政府一直密切檢視該等土地。該等土地位置一般較偏遠，若用作發展房屋，需要闢設配套基礎設施，並進行相關的規劃及工程研究。當局已展開多項研究，探討釋出棕地作房屋發展之用，其中包括元朗南和洪水橋的棕地。不過，要應付香港的住屋需要，棕地並不足以代替新發展區，當局須研究所有方案；
- (c) 建議的古洞北和粉嶺北兩個新發展區，將會善用現有的粉嶺／上水新市鎮所具備的發展潛力，以及包括鐵路站在內的交通基礎設施。新發展區未來市中心的住宅用地，地積比率約為 5 倍至 6 倍；
- (d) 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》和《二零一四年施政報告》的目標一致，即未來 10 年將供應 470 000 個新的房屋單位，其中六成為公共房屋。採納更高的公共與私人房屋比例，例如天水圍的 80 比 20 比例，可能無助於締造多元化的社區。沿河畔一帶將會規劃作較低密度的發展，令城市景致更悅目宜人；
- (e) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區涵蓋的總面積約 600 公頃，當中約一半土地(即合共約 300 公頃)劃作綠化或保育相關用途，如「休憩用地」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶。農業相關的地帶約佔 95 公頃，農業用途也是「綠化地帶」內准許的用途。因此，在古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖上，約有 58 公頃的土地劃作農業用途，另有約 37 公頃的土地預留給塱原自然

生態公園，以便可以繼續進行現有的農耕活動。有別於傳統的新市鎮發展，城鄉共融是新發展區發展計劃的重要一環。當局會對自然環境和鄉郊特色予以尊重；

- (f) 鑑於塋原自然生態公園以北的地方生態價值高，政府會收回有關土地納入自然生態公園，交由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)管理。漁護署會就該區的農業和相關活動的細節安排，與相關農戶商討；
- (g) 新發展區將可提供約 37 700 個不同工種的新職位，其中約 20 000 個與商業、零售和政府／機構／社區用途有關；以及
- (h) 至於補償及安置安排，當局完全知悉村民的憂慮。政府會考慮受影響各方的關注和需要，並作出安排，以處理這些事宜。

23. 主席說，部分申述人／申述人的代表似乎反對建議的塋原自然生態公園，但該建議卻獲一些環保團體支持。他請申述人／申述人的代表，澄清他們對政府收回塋原的土地作自然生態公園用途這個建議的意見。

[楊偉誠先生此時暫時離席。]

24. 劉海龍先生回應指，他並不反對擬議的塋原自然生態公園讓農業活動可以繼續進行，但須知自然生態公園與「農業」地帶並非完全相同，而且現時濕耕和乾耕並存的情況能否維持，政府仍未有定案。若乾耕須改為濕耕，會令那些先前從牛潭尾搬來、從事乾耕的農戶倍感委屈。再者，政府亦應適當考慮整個地區的農地補償問題。就收回塋原自然生態公園的土地給予的補償金額太高，遠超農地的價值。這只會惠及業權擁有人，卻對整個農地補償機制造成不良影響。

25. 規劃署署長凌嘉勤先生說，收回塋原自然生態公園的土地，是為了作與保育相關的農業用途。其中濕耕和乾耕所佔的比例，將由漁護署、環保團體和本地農戶再作商討。至於棕地，這類土地並非既定的土地用途類別，一般涵蓋露天貯物場

和鄉郊工場等多種土地用途。棕地常見於新界西北地區，但須注意，棕地並非空置用地，其上常有經濟活動和住用構築物。若重新發展該等土地，也需要進行收地、搬遷、補償和發展配套基礎設施。洪水橋和元朗南兩項研究亦會探討該等用地的發展潛力。

26. 主席向蔡樺女士查詢，其投影片中所示的植物是否新界東北地區獨有，抑或在香港常見。蔡樺女士回應說，其投影片所顯示的野生植物，是在馬屎埔調查時錄得，該是常見於坪輦和打鼓嶺的農地，在本港其他地區亦有。不過，該等植物生長於農地，與生長於郊野公園，兩者意義截然不同，因為人與農地上的植物有更直接而頻密的接觸。由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)營辦的社區農場常面對過度管理的問題，相反在農地上，人類與大自然的互動關係更為密切微妙。

27. 一名委員請粉嶺、上水及元朗東規劃專員澄清究竟分區計劃大綱圖上的農地，會由個別農戶抑或營辦商用作農業用途。錢女士回應說，漁護署會與相關持份者商討在塱原自然生態公園耕作的事宜。至於分區計劃大綱圖上的其他農地，主要涉及農業合作社和個別農戶。

28. 主席向申述人／申述人的代表查詢，農戶在耕種前是否需要清除田裏的野生植物，若如是，又如何符合農作物與野生植物共生的概念。蔡樺女士回應說，是否要清除野生植物，視乎所涉及的耕作模式。舉例說，有機耕作、永續栽培，或一名日本農夫所主張的自然農法，都避免使用農藥或化肥；該等耕作方式把人為干預減至最低，而野生植物是可以在田裏生長的。她在陳述中展示的野生植物照片，均攝於田邊或田間小路。這些植物不會影響農作物生長，反可藉此增加植物品種，吸引各類昆蟲，促進該地的生物多樣性。若農地被鐵絲網圍封，任其空置，會令雜草(包括薇甘菊)迅速蔓延，導致「要不全有，否則全無」的局面。

29. 劉海龍先生補充說，該名實踐自然農法的日本人名叫福岡正信。他又說，與其任由農地空置而讓薇甘菊肆意擴散，採納規模較小的耕作模式，較為有利於維持生態平衡。相對於密集農業，小規模農業加上最少的管理，較適合香港的環境。至於棕地，政府應檢討該等用地的規定，過程中須考慮面對深圳

鹽田港的競爭，以及本港貨櫃碼頭和物流業的發展前景。鑑於新界東北新發展區計劃反對者眾，兼且反對理據充分，政府應澄清為何不改為發展棕地，尤其是位於橫洲的棕地。這或會令市民覺得，政府是為了取悅鄉郊原居村民，而犧牲新界東北地區的受影響村民。

30. 凌先生澄清指政府亦有計劃重新發展棕地。例如，這類建議已分別納入洪水橋和元朗南兩項規劃研究的範圍。他重申，棕地並非空置土地，重新發展亦涉及複雜程序，並會影響現有的居民和經濟活動。

31. 一名委員表示，有申述人／申述人的代表建議在其他地方覓地發展，例如棕地、市區的空置地及郊野公園。可是，發展該等土地亦涉及各種複雜問題，相關的討論可能沒完沒了。問題的癥結似乎在於為受影響村民提供可令他們接受的合理安置安排。該名委員請粉嶺、上水及元朗東規劃專員澄清有關新界東北新發展區計劃對現有農地的影響，以及受影響農戶的配對和安置安排，尤其是該等農戶會否獲優先分配未來新發展區內的農地。

32. 錢女士作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖上，分別約有 24 公頃和 4 公頃的農地會受新界東北發展計劃影響。粉嶺北、古洞北和塱原自然生態公園共有 15 公頃的農地空置；
- (b) 政府會收回塱原自然生態公園內的農地進行活化，日後由漁護署管理。漁護署會為相關農戶跟進配對安排的細節；
- (c) 當局已勘察了古洞南地區約 103 公頃的土地，其中 34 公頃土地有高復耕潛力。以量化方式計算，當區與古洞南地區的可用農地總數(即 15 公頃+34 公頃=49 公頃)，應足以補償受影響的農地總數(即 24 公頃+4 公頃=28 公頃)。漁護署會積極制訂適當的配對安排；以及

(d) 符合漁護署申請資格的真正務農人士，將獲准在農地上的住用構築物居住。現時，塋原濕地及「農業」地帶內亦建有農舍。

33. 同一名委員建議，鑑於受影響農戶關注配對和安置的安排，城規會應邀請漁護署的代表出席會議，解答有關問題。主席說，秘書處將會按建議，邀請漁護署的代表出席聆聽會。

34. 主席詢問李燕芳女士是否農夫，並問她對安置事宜的意見。李燕芳女士回應說，她不肯定自己是否算是農夫。她一家十幾口居於約 2 000 平方呎的住用構築物，並在約 5 000 至 6 000 平方呎的後院種菜，主要作自用。她不時會從後院採摘水果，與鄰居分享。現居的生活環境十分宜人。她們並非土地業權人，但獲准在該處居住，無須交租。她一家在該處住了約 60 年。她想知道當局會如何安置她一家，包括為她們提供一個面積相若的後院。

35. 一名委員詢問，新發展區日後的農地，會用作種植商品蔬果，抑或是作自給自足用途，以及會由個別農戶、類似歐洲的農業合作社，還是由商業農戶營運。主席表示，規管農場運作模式，不屬城規會的職權範圍。凌先生表示，較適當的做法是邀請漁護署的代表出席聆聽會，就該等事宜作回應。

36. 一名委員表示，除涉及的農地總數外，當局亦應提供有關分配作不同性質用途的農地(如常耕農地、園藝、休閒農作等)的資料，確保受影響的農戶在搬遷後，可以繼續進行農耕作業。錢女士作出回應，要點如下：

(a) 粉嶺北地區共有約 24 公頃常耕農地，主要位於馬屎埔(10 公頃)，其他則位於天平山村及石湖新村。虎地坳的農地會保留作農業用途；

(b) 土地用途地帶已顯示於分區計劃大綱圖上，包括劃為「農業」地帶的土地；

(c) 村民亦包括在後院種植蔬果自給自足的農戶，以及符合漁護署的「農戶」資格、種植農作物在市場出售以賺取生計的農戶。在塋原自然生態公園內，除

種植農作物外，亦有農戶從事休閒耕作。一些環保團體亦會種植農作物，以吸引雀鳥。現時，約 33% 的土地用作濕耕農業，30% 為濕地，其餘則用作乾耕農業。當局日後會進一步研究塋原自然生態公園內各類用途的適當比例；

- (d) 規劃署正與康文署商討，以探討能否於新發展區發展計劃建議劃設的大型休憩用地內，進一步推廣社區農場；以及
- (e) 古洞北和粉嶺北兩個新發展區的規劃，是為了盡量發揮現有粉嶺／上水新市鎮附近一帶的發展潛力，在鐵路站和公共交通交匯處附近會進行密度較高的發展。兩個新發展區的住宅單位總供應量約為 60 000 個，總人口將有約 170 000。在該區維持鄉郊地區的低密度發展，未必符合善用土地資源的規劃意向。

37. 一名委員詢問，漁護署可否澄清農地復耕計劃的輪候名單上的人數，與該區可用農地數量之間的關係。在備悉有申述人的代表提及城市農業對本地食物自給的貢獻後，該名委員亦問及水耕目前的發展和前景。

38. 主席回應說，將會邀請漁護署的代表，就這些問題作出回應。錢女士表示，漁護署一向致力推廣現代化耕作和有機耕作，並在資金、培訓、市場推廣、研究和技術方面為農戶提供支援。

39. 劉海龍先生表示，土地用途規劃與農業息息相關。漁護署一直妥善履行職責。各相關政策局／部門必須通力合作，推動制訂農業政策。他表示認識一名長期在馬屎埔一幅政府土地上耕作的農夫黎先生。地政總署後來決定把該幅地推出公開招標，最終批給出價最高者，黎先生為此而感受委。該幅地其後一直空置。他亦表示，即使水耕相對於傳統耕種，所需土地較少，產量亦較高，但亦欠缺傳統耕種的環境和社會功能。政府即使有意發展水耕，也不應摒棄傳統耕種。

40. 地政總署署長甯漢豪女士表示，申述人的代表所提及的農夫，是非法佔用一幅約 5 000 平方米的政府土地。該農夫曾申請把非法佔用情況納入規範。地政總署作為地政監督，如在市場對該類大型用地有需求的情況下，仍把該用地直接批給佔用人，既不公平亦不恰當。該署於是把該幅地推出公開招標，以短期租約形式批出作耕種或苗圃用途，而佔用人亦可參與競投。該農夫最後未能中標。她補充說，任何人士如發現中標者任由有關土地荒廢，可向地政總署舉報，該署會按照租約條款作出跟進。

41. 周豁然女士表示，雖然她沒有直接參與黎先生的個案，但知悉黎先生已遞交投標申請書，且曾與地政總署北區地政處一名官員討論其個案。該名官員表示，投標價並非考慮招標申請的唯一準則，並暗示黎先生先前在該幅土地耕種所下的功夫亦會獲充分考慮。可是，該幅土地最終以短期租約形式批給出價最高者，中標者為一家由一名全無耕種經驗的律師新近成立的公司。該事件令人感覺投標程序不公。此外，她亦贊同有關邀請漁護署的相關代表出席聆聽會的要求。她更說，整個公眾參與過程對非原居村民並不公平，因為政府就新界東北新發展區計劃進行公眾諮詢時，他們並非首批獲諮詢人士。因此，城規會應留意，在規劃過程中，並非所有持份者都同樣得到代表。上述情況未獲妥善處理，現在談安置問題是太早。

[何立基先生此時暫時離席。]

42. 甯女士表示，地政總署保留最終不批出標書的權利，屬慣常做法。這正是在現金投標的標準投標條件中訂明標書未必一定批予出價最高者的原因。該項條件本身並不意味該署會考慮投標價以外的因素。地政總署把該幅地推出招標，旨在以短期租約形式批出作農業(包括植物苗圃)用途，令該用地得以善用。她重申，任何人士如發現該幅地被荒廢，可向地政總署舉報，該署會採取跟進行動。凌先生亦澄清，在新界東北新發展區的公眾參與過程中，所有居民都獲提供相同的資料冊，而過程亦透明。

43. 蔡樺女士表示，就先前由黎先生耕種的土地而言，地政總署若有意促進其農業用途，那為何不將它批給身為農夫的黎先生，反而批給毫無耕種經驗的人士，此舉實令人費解。甯女

士回應說，中標者的背景並非投標過程的相關因素。關鍵是該投標者實際上會否把該用地用作准許用途。

44. 主席表示，黎先生的個案不應成為會議的焦點，相關各方可就該個案所需的跟進行動，與地政總署商討。

45. 李燕芳女士補充說，她家的後院亦用作種植蘭花，以賺取生計。主席表示，漁護署在考慮農業遷置方面訂有一套準則。

46. 由於委員再無問題要提出，主席多謝政府的代表、申述人及申述人的代表出席會議。他們於此時離席。

47. 會議於下午一時五十分休會。