

1. 會議於二零一四年十一月五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

何培斌教授

許智文教授

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

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)
曹榮平先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

[由於申述人及申述人的代表均未到達，會議休會 20 分鐘。]

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

[公開會議]

3. 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-R9249、KTN-R8799—劉有珍

劉有珍女士 — 申述人

FLN-R9210、KTN-R8760 – 劉國榮

黃麗明女士 – 申述人的代表

FLN-R8849、KTN-R8399 – 謝文昌

FLN-R8865、KTN-R8415 – 龍秋汝

FLN-R9031、KTN-R8581 – 鄭妍虹

FLN-R9414、KTN-R8964 – 楊煒煒

FLN-R9218、KTN-R8768 – 劉家儀

吳卓恒先生(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R9328、KTN-R8878 – 廖家葆

FLN-R9286、KTN-R8836 – 趙惠如

FLN-R8641、KTN-R8171 – 蕭詠芯

陳嘉琳女士(東北城規組) – 申述人的代表

FLN-R7234、KTN-R6784 – 趙國威

FLN-R8537、KTN-R8087 – Rachel Tang

FLN-R8621、KTN-R8171 – Wong Shuk Han

區國權先生(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《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，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，上下午的會議會各有一次小休。

7. 主席接着請申述人／申述人的代表闡述其申述內容。

FLN-R9249、KTN-R8799 – 劉有珍

8. 劉有珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是深水埗一間非政府機構的代表，該機構反對擬議新界東北新發展區計劃，而該計劃主要目的是提供房屋用地。不過，當局沒有提供足夠資料證明房屋用地確實短缺，以致許多人質疑是否有需要發展新界東北新發展區，舉例說，全港仍有逾 4 000 公頃未撥用／未批租的土地及 170 公頃高爾夫球場用地，未加以使用。她質疑發展新界東北新發展區的理據；該發展計劃引起許多問題；

- (b) 農業對社區至為重要。新界東北的耕作活動近年不斷增長，有更多人加入業界務農為生。不過，由於缺乏農地，農業很難進一步增長。政府應協助而不是扼殺農業發展。八十年代，香港農產食物自給率約為 30%，目前降至 2.6%。內地鄰近地區(例如東莞和深圳)現時的自給率可維持在 30%。日後如他們的食物產量下降，香港可能會不獲足夠的食物供應。此外，農業可為草根階層提供工作，幫助他們改善生活；
- (c) 過去 20 年，發展商一直在囤積新界東北的土地。有關容許有 4 000 平方米或以上土地的擁有人／發展商可透過補地價與政府換地以發展其土地的建議，其實是利益輸送。新界東北新發展區涉及政治及經濟勾結；
- (d) 新界東北新發展區擬為約 170 000 人提供逾 60 000 個住宅單位。根據房屋委員會於二零一三年提供的資料，永久性居住屋宇單位的數字較「陸上家庭住戶」的數字多約 200 000 個，這顯示有許多住宅單位是空置的。自租金管制措施撤銷後，空置率不斷增加。當局應採取租金管制或徵收物業空置稅等措施，以解決單位空置的問題，提高這些單位的使用率。當局如實施以上措施，便無須在新界東北新發展區興建新的住宅單位；以及
- (e) 發展新界東北新發展區並不如政府官員所描述的那麼理想。總括而言，申述人反對新界東北新發展區計劃，並促請政府積極協助能夠提供新就業機會的農業界別。

[實際發言時間：12 分鐘]

FLN-R9210、KTN-R8760—劉國榮

9. 黃麗明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她不反對發展，但目前建議的發展模式(即清拆現存所有的發展)影響深遠。新界東北新發展區內居民甚多，有許多經濟活動，也有歷史悠久且不多見的鄉郊工業。新界東北在多方面都有優勢，例如農業生產、自然環境、城鄉共融、生物多樣化等方面均佔優。可是，新界東北新發展區的環境影響評估報告對這些方面不甚重視。當局對建議的發展模式也沒有進行社會影響評估；
- (b) 新界東北新發展區佔地 610 公頃，只有 6% 用作發展租住公屋或居者有其屋計劃(下稱「居屋」)，餘下 94% 土地並不是供市民大眾使用；以及
- (c) 她對農業十分關注。在香港，超過九成的蔬菜是進口的。基於內地蔬菜的安全問題，政府一直推廣水耕。不過，由於水耕有許多缺點，以致未能替代傳統／永續耕作。水耕會令食物安全問題惡化。透過採礦業和化工業為水耕製造養料的過程會產生許多環境污染問題。有機耕作所產生的廢物可循環再用，但水耕則會製造無法循環再用的廢物。此外，以水耕種植的蔬菜價格高昂，可生產的品種十分有限，例如水耕法不能生產根莖類蔬菜。以水耕種植的蔬菜既不美味，也對健康無益。
- (d) 香港農地所佔比例為 0.7%，遠較許多大城市為低，舉例說，巴黎為 52%、北京為 24.7% 而新加坡則為 1.1% 等。許多大城市(例如巴黎和新加坡)都有政策推動本地農業，而新加坡更打算提高食物供應的自給率至 10%。香港不可依靠從內地入口或用水耕種植的蔬菜，而是需要有自己的農業，生產需求甚般的安全及健康蔬菜。二零一二年，香港有 294 公頃土地用作耕種，蔬菜的自給率是 1.8% (每年生產 55 公噸或 16 300 噸)。被荒廢的可耕地有 3 843 公頃，如所有耕地均作農業用途，便可生產 229 364 公噸蔬菜，自給率可達到 27%。藉摧毀本地農業來發展新界東北新發展區的代價很大，當局應慎重考慮有關本地生產食物的問題。香港現時只有 4 700 名農夫，若要進行傳統／生態耕作把自

給率提升至 20%，便需要大約 47 000 名農夫。業界可重新使用荒廢的可耕地以提供亟需的工作職位、保護生物多樣化、藉循環再用減少廢物、改善市民的健康，並降低社會的醫療開支。政府應撤回新界東北新發展區計劃。

[實際發言時間：13 分鐘]

[陳祖楹女士、符展成先生及甯漢豪女士此時返回席上。]

FLN-R8849、KTN-R8399 – 謝文昌

FLN-R8865、KTN-R8415 – 龍秋汝

FLN-R9031、KTN-R8581 – 鄭妍虹

FLN-R9414、KTN-R8964 – 楊煒煒

FLN-R9218、KTN-R8768 – 劉家儀

10. 吳卓恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 舉行聆聽會的會場距離居於新界東北的受影響村民很遠，他們要花兩個小時前往會場。許多老村民家中沒有互聯網服務／設備，無法收看會議的網上直播。他促請城規會在新界東北受影響的鄉村或北區舉行聆聽會；
- (b) 過去多年，他一直深入參與新界東北新發展區的事務。在參與的過程中，他知道老村民對發展計劃有許多憂慮。粉嶺北及古洞北兩份分區計劃大綱草圖幾乎消滅所有鄉村(例如古洞和馬屎埔)，把村民的家園連根拔起。發展局局長於二零一三年十一月到訪古洞村時，一名古洞北發展關注組的村民曾告訴局長，非原居民在建設他們的鄉村時曾經歷十分艱苦的時刻，新界東北新發展區計劃會摧毀他們的祖先所作出的一切努力。政府只重申已盡量減少影響，但收地和拆村是無可避免的。雖然政府說古洞第 24 區和粉嶺第 15 區已預留給合資格村民作搬遷之用，但這未必是村民所想要的，而老村民其實害怕住在高樓大廈；

- (c) 政府在本身有人居住的土地進行清拆，理據是為了應付公共房屋需求、解決人口不斷增長所帶來的需要，以及促進內地與香港的經濟融合。自出生便一直居於該處的居民也有他們的住屋需要。他問為何要迫村民適應新的居住環境，為何要弱勢的老人家作出犧牲；
- (d) 發展新界東北新發展區會破壞鄉郊生活、社區網絡以及大家庭的生活方式。與居於市區的人不同，村民與生產食物以養活他們和其他人的土地有著強烈的感情連繫。一磚一瓦都包括了他們的家庭文化、他們對土地的感情、他們的生活點滴和心血。家對村民的價值是無法用數字量化的。毀人家園是不公義的決定。當局須考慮該怎樣做才是以人為本的土地用途規劃；
- (e) 吳先生播放了一段五分鐘的錄影片段，一些村民在影片中講述他們的故事以及對新界東北新發展區的意見。其中一名村民四代均在古洞村居住，但其屋宇所在的土地竟被規劃為新界東北新發展區的一個花槽。一名 90 歲的婆婆說除非有人強行將她抬走，否則她是不會離開所住的鄉村的。另一名居於古洞村達 50 年的婆婆參加了二零一四年六月六日立法會的抗議活動，為的是要保衛留着其先夫和亡兒回憶的家園。她不會離開所住的鄉村，因為除了當地社區的朋友之外，她已一無所有。一名農夫說發展是必需的，但政府亦應重視非原居民及他們對香港農業的貢獻；
- (f) 他指出有必要反思土地對居民的意義。如沒有上一代農夫的奮鬥和貢獻，香港便不會有今天的面貌；
- (g) 政府雖強調新界東北新發展區是為年青人而發展，但根據香港大學所進行的一項調查，86% 接受訪問的青人認為新界東北村民現有的生活方式應受到尊重，而年青人也應有權選擇鄉郊生活方式。在土地上建一幢住宅大廈可住數百人，但種一棵樹卻可

養活世世代代。只有追求城鄉共生，方可達致可持續發展；以及

- (h) 二零一四年六月十三日立法會的抗議活動顯示年青一代不滿當局由上而下的規劃方式。他認為限定口頭陳述的時間並不公平。城規會應細心聆聽村民和年青一代的意見，並更改會場的地點。

[實際發言時間：50分鐘]

FLN-R9328、KTN-R8878－廖家葆

FLN-R9286、KTN R8836－趙惠如

FLN-R8641、KTN R8171－蕭詠芯

11. 陳嘉琳女士聲明，她是代表三名授權東北城規組在此聆聽會環節作出陳述的申述人，而非代表她現職的創建香港。陳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據城規會網站所載，香港城市規劃的目的是為市民締造一個組織更完善、效率更高和更稱心的居住和工作環境。然而，新界東北新發展區能否為新界東北的居民達致該等目的，實在令人懷疑。新界東北新發展區(計劃於二零三一年完成發展，首階段發展則於二零二二年竣工)將容納 460 000 人，提供 60 700 個住宅單位及 37 700 個職位。清理 28 公頃常耕農地和清拆許多房屋後，新發展區才會有住宅、商業、零售及休憩用地(包括河畔長廊)，有綜合交通系統、優化的行人道和單車徑網絡。她質疑香港人所需要的是否就是那些東西。申述人提出了許多問題，但規劃署的標準回應卻無異於自二零零八年起所作的回應，根本未能解答這些問題。她想在會議上集中討論何謂城市規劃、何謂好的城市規劃，以及何謂好的規劃過程，另外就是土地應用作建屋還是種植的問題；

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

- (b) 她引述《規劃理論》的「評介歐門汀葛的〈規劃理論〉：現代主義到後現代主義的跨界對話」其中一段，表示新界東北新發展區的規劃是由上而下的過程，由政府主導、規劃署擬備分區計劃大綱圖(獲專業部門如土木工程拓展署及運輸署等支援)，再由城規會審議分區計劃大綱圖。政府與專業人士的關係糾結複雜而非中立，而公眾則被排拒於關係之外。雖然政府說規劃過程始於一九九八年，但直至就分區計劃大綱圖的申述舉行聆聽會前，市民大眾在規劃過程中一直沒有角色，而只在分區計劃大綱圖刊憲後以及在城規會聆聽申述時才參與其中；
- (c) 新界東北新發展區採用了傳統新市鎮發展模式，即為進行發展而收地、清拆及把存在於用地上的一切物件連根拔起。不過，有關土地不是「歸零地」，其上是有東西的；
- (d) 她提及大衛哈維《新自由主義化的空間》(第 126 至 127 頁)，指出現時的新界東北是由各類活動以及在該地區居住和工作的人所形成的，它不止是一塊土地，還有本身的歷史、意義、故事和生活經驗。當地居民歷代居於該地，對家園有強烈的感受和情感。她問為何建立多年的家園、農場和工業可以拆毀／搬遷而高爾夫球場卻不可以。逾 20 000 份確確實實的申述書代表着市民所希望的，與政府以由上而下的方式所進行的規劃有所不同。申述人不希望在土地上建屋或在河道上築路。政府現時應該做的是善用現有土地。市區邊陲有農地，在世界上是罕有的，這優勢應進一步優化。二零一四年十月八日，一些環保團體曾就如何保育該地區向城規會提交建議；
- (e) 新界東北新發展區的規劃過程無疑是政府由上而下啟動的過程，而有關圖則是基於專業知識／各種考慮而制訂的。最近，政府於二零一四年七月二十一日向北區區議會提交修訂圖則，有關建議涉及把原擬設於粉嶺新發展區虎地坳的警察駕駛及交通訓練綜合設施及槍械訓練科的發展項目遷往缸瓦甫一處

新地方。這顯示新界東北新發展區計劃並非絕不能更改的；

- (f) 她以維也納最繁忙街道的行人專區計劃為例，說明處理反對意見的最佳方法就是讓市民自行決定。市民可以作出一個好決定，並規劃／發展他們所想要的。長遠來說，城市規劃制度應進行改革；以及
- (g) 她引述陳健民所撰寫的文章「何苦與一代人為敵」其中一段，指出市民所期待的不止是經濟發展，又或只是上一代一直所追求的，她認為城規會應多聆聽市民的意見。

[實際發言時間：31 分鐘]

[會議小休 10 分鐘。]

[何培斌教授、梁宏正先生、林光祺先生及曹榮平先生此時暫時離席。]

FLN-R7234、KTN-R6784 – 趙國威

FLN-R8537、KTN-8087 – Rachel Tang

FLN-R8621、KTN-R8171 – Wong Shuk Han

12. 區國權先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他會談及更多有關採用由下而上方式進行規劃的重要性。他反對發展兩個新界東北新發展區，因為新發展區惠及發展商，而非原居村民卻須遷離；
- (b) 他扼要重述新界東北新發展區的演變過程，以及選定古洞北和粉嶺北為新發展區的背景。發展兩個新發展區的目的是讓內地與香港融合。自二零零八年開始進行的諮詢工作，前提就是新發展區計劃必須開展，諮詢的重點是補償問題而不是新界東北新發展區可否接受。二零一二年後，內地與香港融合的說法漸漸失去公眾支持；

- (c) 政府未有向公眾披露所有資料。二零一三年七月有兩塊新用地列入第三階段公眾諮詢文件內，是第一及第二階段公眾諮詢沒有提過的。這兩塊用地，一塊靠近和合石及龍山，另一塊則在古洞的蛇嶺／缸瓦甫。當局未有提供這兩塊用地的詳情。在先前的諮詢階段，公眾未獲告知劃作「綠化地帶」的土地不會被收回／進行清拆。此外，新發展區內的土地業權資料、擬用作房屋用途的土地面積、顯示耕地位置的圖則、古洞南擬作復耕的土地的業權資料等均未有提供給公眾參閱。須知道土地業權資料十分重要，可顯示發展商所囤積的土地及其隱藏的利益。再者，新界東北和古洞南建議用作農業用途的土地大多已為發展商所囤積，令復耕不可行。公眾要花許多金錢和資源去取得有關資料。若政府不提供充足的資料，公眾便無從參與諮詢的過程、就政府的建議作回應和擬備自己的建議。若政府同意由下而上的方式對規劃是重要的，一開始便應發放所有資料，包括規劃署所製作的投影片，讓公眾可以參與。由於沒有資源和資料，當地居民很難擬備替代方案提交給政府；
- (d) 此外，所有方案似乎要符合政府所訂下的一些先決條件，例如有助內地與香港融合和解決現時的房屋問題。要使由下而上制訂方案的方式變得可行，政府應放棄那些先決條件，採納可持續發展的原則，容許多元化的就業機會，包括農業、輕工業和旅遊業等。政府應與當地社區共同制訂方案，並保留現有的工農業。發展新界東北新發展區的目的是令高收入階層、發展商及投資者得益，但却未能解決房屋問題。其實，當局不需要以新界東北新發展區來解決房屋問題，畢竟還有其他土地可用，例如高爾夫球場和古洞南用作發展豪宅的土地。豪宅並不能解決現有的房屋問題，土地應預留作興建公共房屋而不是私人房屋；以及
- (e) 由上而下的計劃不能解決任何問題。有關計劃應以人為本。如城規會相信由下而上的方式，委員應聆聽村民的故事／意見，而規劃署則應發放更多資

料。由於古洞南擬用作遷置本地農業和現有工業的用地已被發展商收購，加上該處並沒有車輛通道，令他們無地可遷，他希望城規會會拒絕／延遲新發展區計劃，讓他們可以留在原址繼續發展。

[實際發言時間：23 分鐘]

13. 申述人／申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

14. 主席說城規會負責聆聽所有申述及意見，考慮是否因應申述的要求而建議修訂分區計劃大綱圖，並不會批准或拒絕古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖。聆聽會結束後，城規會會把其對分區計劃大綱圖的建議提交行政長官會同行政會議考慮。

15. 有一名委員問到有 200 000 個空置的永久性居住屋宇單位的問題，劉有珍女士回應說，數字是香港房屋委員會(下稱「房委會」)於二零一三年在一份統計報告中發放的。居住屋宇單位有不同類別，E 類大型單位空置率較高。就主席對同一事項的查詢，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，根據差餉物業估價署的資料，香港私人住宅單位在二零一一年空置率是 4.3%，當中包括正進行裝修的單位，而申述人劉女士提及房委會公布的 9.23% 空置率還包括安老院、住宿機構、員工宿舍以及工業大廈內作住宅用途的空置單位，因此，兩項數字不可直接比較。規劃署署長凌嘉勤先生說，永久性居住屋宇單位的總數包括興建作住宅用途但其後改作非住宅用途的單位(例如銅鑼灣住宅樓宇用作商業用途的樓上單位)。這些單位不大可能回復作住宅用途。其實，空置率 4.3% 十分低，基本上代表着結構性的空置率。

16. 副主席問及區國權先生提到在龍山及缸瓦甫的兩塊用地。錢女士回應說，「新發展區研究」內的圖上，龍山及缸瓦甫兩個地方是為新發展區而設的配水庫，但兩處均無納入古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖內。

17. 雖然當局希望發展新界東北新發展區可為那些居於不合適住所的住戶改善生活狀況，但副主席問為何必須改變新界東

北新發展區的生活方式，以及為何不能用棕地或高爾夫球場作替代。錢女士回應說，新界東北新發展區是提供各種土地用途以應付香港需要的主要土地供應來源。古洞北及粉嶺北新發展區可提供合共約 60 000 個新住宅單位，包括 36 600 個資助房屋單位及 23 300 個私人房屋單位。發展新發展區是提供土地以應付住屋需要(尤其是公共房屋需要)的最有效方法。粉嶺高爾夫球場的面積約為 170 公頃，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」)，探討該高爾夫球場可用作房屋發展的機會。類似二零零八年展開的「新發展區研究」，「新界北部研究」需時進行技術評估和公眾參與活動。關於為新發展區制訂兩份分區計劃大綱圖方面，市民在各個階段均有參與制訂各項建議，當局亦曾更深入諮詢當地持份者。無論在落實時間和規模上，粉嶺高爾夫球場用地都不能代替新界東北新發展區。新發展區的主要建造工程預計於二零一八年動工，讓首批居民可於二零二三年開始遷入。首批落成的 16 000 個住宅單位將包括 13 000 個公共房屋單位。希望工程可盡早完成，以便合資格的受影響居民可以遷入。

18. 錢女士續說，許多棕地主要由廢物回收設施和露天貯物用途所佔用。政府一直密切檢視在棕地發展房屋的可行性，有數項研究正在進行中，包括涉及 250 公頃「露天貯物」及「港口後勤」用途的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」以及「元朗南房屋用地規劃及工程研究」。由於這些棕地上建有一些寮屋和住所，現有居民和工業廠戶會受棕地上的發展所影響。發展棕地同樣會涉及補償和搬遷／安置安排，以及同樣須進行技術研究。有關洪水橋新發展區和元朗南的研究結果日後會提交城規會考慮。

19. 副主席再問及在規劃新界東北新發展區時如何平衡市區－郊區發展、如何在進行發展以解決房屋需求與保留新界東北的農耕生活方式兩者之間作出平衡。錢女士回應說，在規劃新發展區時採用了「綠色新市鎮」概念，而新發展區發展計劃的其中一個主要規劃主題就是促進城鄉共融以及尊重大自然。在古洞北新發展區，天然景物和景觀(包括塱原和雙魚河)會加以保護，以提供多元化的城市景致。為善用粉嶺北新發展區優美的河畔和山巒景致，該區將發展為「河畔社區」，而粉嶺北新發展區所採用的布局設計已顧及梧桐河及該區北面的天然山脊線。新發展區所包括的約 600 公頃土地，有約 300 公頃劃為

「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「休憩用地」地帶或「農業」地帶。當局肯定農業的重要性，首次把大片農地納入新市鎮發展計劃內，當中包括現時有濕耕和乾耕農業活動的塋原自然生態公園、在其南北兩面的兩個「農業」地帶，以及粉嶺虎地坳的 12 公頃農地。此外，共約有 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」，作為發展區的界限，並保存現有的天然地理環境。「綠化地帶」不會進行收地和清拆。在規劃作發展的約 300 公頃土地中，約 30% 規劃作住宅用途，餘下的則供所需的政府、機構或社區設施之用(例如學校及社區設施以及基礎設施)，以配合居民所需。為善用現有及已規劃的基礎設施，並盡量減少對現有社區造成影響，高密度住宅發展項目、商業以及政府、機構或社區設施會局限於擬建鐵路站和公共交通交匯處四周的地方。在古洞北新發展區，逾八成居民會在鐵路站 500 米服務範圍內居住。

[黎慧雯女士及陳福祥先生此時暫時離席。]

20. 主席問及是否有足夠農夫可支持香港達到建議的食物供應自給率增幅，黃麗明女士回應說，如將自給率提升至 20%，便需要有大約 47 000 名農夫，這只是根據農夫與自給率的現有比例而作出的簡單計算。自給率越高越好。要達致更高的自給率便需有更多土地供耕作之用。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

21. 一名委員認為有許多棕地未有善用，加上缺乏適當規劃，難以用作復耕。該名委員問及重新規劃這些棕地的工作可否加快進行，以及新發展區部分可發展土地可否以一些棕地來代替。錢女士回應說，當局已對棕地展開研究，大型研究包括對洪水橋新發展區和元朗南等兩項研究，當中涉及許多棕地。就個別地區而言，當局已向城規會建議把一些棕地改劃作住宅發展之用。此外，應注意有 51 公頃棕地會受古洞北及粉嶺北新發展區所影響，當中包括露天貯物場、木廠和醬油廠等。亦有一名申述人擔心其企業會受到影響。因此，指當局只徵用新界東北新發展區的農地作發展並不真確。當局採用了多管齊下的策略，供應土地作中短期及長期發展。凌嘉勤先生補充說，棕地一般都是荒廢農地，現用作其他活動(例如貨櫃存放場、露天

貯物場、鄉郊工業及寮屋)。發展棕地同樣涉及收地、清拆及安置。

22. 同一名委員問及新界東北新發展區是否已採用由下而上的規劃方式以及是否已全面考慮當地社區的意見。錢女士回應說，當局已審慎評估不同持份者對各類土地用途的需要。當局在諮詢期間，曾進行調查、舉行公眾論壇以及舉行小組會議，務求讓更多持份者(包括立法會、區議會、新界鄉議局和當地居民)參與，以便收集公眾意見，凝聚共識。

23. 錢女士續說，在考慮過公眾意見後，新發展區的土地用途和發展規模已作出適度調整。舉例說，在第三階段公眾參與活動舉行期間收到大量意見，要求增加公共房屋供應以應付日後的需要。因此，某些用地的地積比率已作出相應修訂，以達致 60 比 40 的公共與私人房屋比例。在技術上可行的情況下，道路走線已作出調整。此外，土地用途亦已作出適當調整，以便在房屋需求、經濟發展以及保護環保團體所發現的稀有物種等三方面之間作出平衡。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

24. 錢女士補充說，作為兩個新發展區的新嘗試，當局派遣了兩支社工服務隊，作為政府與受影響的居民／持份者之間傳遞訊息的橋樑，希望加強與村民之間的溝通。

25. 關於由上而下及由下而上的規劃方式，凌嘉勤先生說兩個方式並非互不相容，而是重複反饋的。就大型發展項目而言，由於須進行有系統的研究以及全面規劃基建配套，故規劃須由政府提出。由下而上的方式通常會在社區改善計劃中採用。

26. 陳嘉琳女士回應主席的查詢時說，規劃過程是由上而下或由下而上並非以該計劃由誰提出而界定，而是以誰想要該計劃來界定，即政府或社區，亦非以該過程是否重複反饋來界定。在維也納行人專區計劃的例子中，計劃是政府以由上而下方式提出的，但政府和持份者之間有很多互動，而計劃最終由持份者決定。由下而上的規劃有時可在社區發展項目(如藝術節目及美化計劃)中找到。規劃申請也屬由下而上的一種規劃，但

申請受分區計劃大綱圖的條文所約束。「上」和「下」兩者如何互動和融合至為重要。就新界東北新發展區而言，當局未有諮詢受影響的村民，而政府所提供的理由未能證明發展新發展區是必要的，以及為何不能以其他地方來代替。區國權先生補充說，社區未有足夠的資料以助自訂方案，例如有多少名業主擁有超過一個住宅單位的資料對評估房屋供不應求的情況至為重要，但社區沒有資源找出有關資料。欠缺了這項資料，社區便難以參與規劃過程。規劃署應公開向城規會簡介的投影片。錢女士回應說，她就第 4 組申述作簡介的投影片已上載城規會網站。

27. 區國權先生續說，政府應協助新界東北現有的農業及輕工業進一步發展，以便提供多元化的就業機會。劉有珍女士補充說，政府應提供較簡化的資料，讓市民可明白錯綜複雜的問題，她又指出農地一經發展便無法回復原狀。黃麗明女士補充說，天水圍新市鎮沒有提供就業機會，居民上班須長途跋涉，政府應從中吸取經驗。此外，她質疑把擬議的土地用作復耕是否實際可行。

28. 由於委員再無問題要提出，主席多謝規劃署的代表、申述人及申述人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

29. 會議於下午十二時四十分休會。