



查詢電話 (Enq. No.) HAD TM DC/13/5/43

查詢傳真 (Enq. Fax)

查詢電話 (Enq. No.) 2451 3034

查詢傳真 (Enq. Fax) 2451 1598

傳真及電郵文件(共 12 頁)

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
事務委員會
事務委員會秘書
(經辦人：朱漢儒先生)
(圖文傳真：2978 7569)

朱先生：

發展事務委員會

於 2013 年 11 月 16 日舉行特別會議聽取各界就 洪水橋新發展區規劃及工程研究的意見

貴會於本年 10 月 21 日發予屯門區議會主席的信件已經收悉。主席鑑於區議會在 9 月 3 日舉行的會議上曾就「洪水橋新發展區規劃及工程研究初步發展大綱圖及第二階段社區參與」的議題進行討論，故決定將相關的意見轉交上述委員會考慮，而不會再委派代表出席委員會的會議。現將當日區議會會議上議員的意見綜述如下：

- (a) 要求政府妥善地安排收地、重置及重建的工作；
- (b) 提議增加新發展區的公營房屋供應；
- (c) 促請政府增加洪水橋新發展區的生活設施及交通配套；
- (d) 建議政府改善新發展區的計劃內容；
- (e) 希望政府重新考慮興建十號幹線的計劃，並打通廈村交匯處、上下白泥，以連接望后石及機場等地；
- (f) 要求政府正視洪水橋新發展區將來可能為屯門區的社會設施及交通方面所帶來的壓力之問題，以及
- (g) 希望政府能向深圳的「城中村」借鏡，擴闊視野。

隨函夾附屯門區議會第十二次會議記錄(初稿)摘錄，以供參閱。請貴會認真考慮本區議會的意見，如有查詢，請與本人或屯門區議會助理秘書何嘉雯女士(電話：2451 3036)聯絡。

屯門區議會秘書劉振輝



連附件：

屯門區議會第十二次會議記錄(初稿)摘錄

副本送：

1. 規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4 李鑫生先生
(傳真號碼：2868 4497)
2. 土木工程拓展署總工程師/工程 1(新界西及北)李威先生
(傳真號碼：2693 2918)

2013 年 10 月 29 日

屯門區議會第十二次會議 會議記錄(初稿)摘錄

日期：2013年9月3日(星期二)

時間：上午9時31分

地點：屯門區議會會議室

IV. 討論事項

(a) 洪水橋新發展區規劃及工程研究初步發展大綱圖及第二階段社區參與 (屯門區議會文件 2013 年第 32 號)

62. 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/規劃研究 4 李鑫生先生、城市規劃師/規劃研究 7 歐展鵬先生、城市規劃師/規劃研究 8 陳凱恩女士、土木工程拓展署總工程師/工程 1(新界西及北)李威先生、工程師/6(新界西及北)潘仲華先生、艾奕康顧問有限公司(下稱顧問公司)副項目經理李炳權先生，以及項目規劃師盧愛玲女士出席是次會議。

[會後補註：由於規劃署署理總城市規劃師/規劃研究周日昌先生、城市規劃師/規劃研究 2 黃可怡女士、土木工程拓展署高級工程師/5(新界西及北)陳卓榮先生及艾奕康顧問有限公司項目經理何偉略先生須於是日較早時間參與另一會議，故他們於是項議題開始討論後，才趕至會議室。]

63. 土木工程拓展署李先生表示，土木工程拓展署聯同規劃署向區議會遞交了屯門區議會文件 2013 年第 32 號，以介紹洪水橋新發展區規劃及工程研究的最新情況。他指出，署方已就建議的洪水橋新發展區制訂了「初步發展大綱圖」，並展開了第二階段社區參與。為此，他希望各位議員可於 2013 年 10 月 15 日，即第二階段社區參與完結前，向署方遞交意見。他強調，現時於「初步發展大綱圖」內的建議只為初步計劃而並非最終定案，如有需要，署方會考慮於下一階段作出更改。

64. 顧問公司李先生以一段為時約十分鐘的短片，向議員簡介「初步發展大綱圖」，並解釋了有關的設計理念及發展項目。

[此時，陶錫源議員申報他是陶嘉儀祖子孫。主席容許他繼續就是項議題發言。]

65. 接着，多位議員就洪水橋新發展計劃提出以下的意見或查詢，並獲得部門代表的回應。

要求政府妥善地安排收地、重置及重建的工作

66. 有議員指出，雖然鍾屋村、和平新村、順風圍、泥圍及福亨村等地已經被納入規劃大綱圖，但影響應該不大。他認為，青磚圍在「初步發展大綱圖」上被納入為「鄉村式發展」地帶，若政府有意發展附近的亦園村，則應作出相應的安排，包括：(a)妥善安置受影響的村民，並顧及他們的心理感受；(b)慎重考慮重置村內牌樓及永久房屋等設施，以及(c)及早預留一些「農業」用地，以供曾經以務農為生的村民考慮復耕。此外，他表示，政府若能在大綱圖內保留位於亦園村附近「機構或社區」內的一所教堂，則亦應設法避免影響村內住宅，或安排地方作搬村的安排。

67. 有議員認為，政府應考慮對受影響的 5 條非原居民村的村民作賠償、重置及復耕的安排；否則，她不會貿然支持政府的發展計劃。另有議員同意上述意見。

68. 有議員表示自己曾提交一份題為「要求政府於完成收地政策檢討前不應進行新的收地行動」的文件，但至今仍未收到發展局的回應。為此，她重申政府應檢討及改善有關收地的政策(包括賠償安排)，並認為相關的政策局代表應與土木工程拓展署及規劃署代表一起出席是次會議，與區議會一起討論此議題。

[會後補註：發展局已就「要求政府於完成收地政策檢討前不應進行新的收地行動」的文件作出書面回應，有關信件已於 9 月 11 日發出。]

69. 有議員指出，政府曾表示洪水橋新發展計劃是一項以人為本的計劃。因此，她認為政府應向將會被清拆的 5 條非原居民村的居民提出安置及賠償的方案。另有議員對上述意見表示同意，並補充表示，由於大部分受影響的居民為基層市民，故當局更應為他們作出妥善的安置，以免類似菜園村及紫田村的重置問題於洪水橋區再次發生。

70. 規劃署周先生多謝上述各位議員的意見，並認為有關意見對改善及優化洪水橋新發展區的規劃有重大幫助。他認為，有關收地的賠償及安置方面的工作乃計劃的重要一環，故研究小組正收集有關此方面的意見，並進行社會及經濟方面的評估，以便相關的政策局研究處理方案。此外，由於受影響的 5 條非原居民村與西鐵洪水橋站的距離接近或座落在未來的

市鎮公園，可能難免受到清拆影響，故研究小組會與他們保持聯絡，以了解他們對賠償及安置方面的要求。有關環境保護、綠化及保育方面，周先生表示，雖然署方未有於是次諮詢作詳細介紹，但當局已經有初步方案，並在下一階段，制訂「建議發展大綱圖」時，就此方面作長遠而較細緻的規劃。同時，署方亦會就有關對廢物及污水處理、減少二氧化碳排放等方面作較具體及詳細的研究。

提議增加新發展區的公營房屋供應

71. 有議員認為，洪水橋新發展區面積約 826 公頃，當中公營房屋單位只佔新增約 6 萬個新住宅單位的 51%(即 3 萬 3 千個單位)，故認為比例過低，並不足夠應付現時公共房屋輪候冊上 20 多萬個申請的需求，更未能追上每年超過 4 萬個新申請的增長。此外，私人房屋單位為 49% 的房屋組合安排，亦難免會引起社會上有關官商勾結方面的指責，故她希望政府能重新考慮有關的比例。

72. 有議員要求政府清楚交代有關新發展區的房屋組合比例，讓區議會更清楚將來有關社區資源及公共服務的分配情況。

73. 規劃署周先生表示，在洪水橋新發展區的初步設計中，有關房屋組合的公營及私人房屋比例為 51% 比 49%。他指出，洪水橋的位置鄰近天水圍，猶如雙子城一般。由於天水圍屬住宅式城市，當中超過八成住宅為公營房屋，如將兩區的房屋比例合併計算，則房屋組合的公營及私人房屋比例將會變成 69% 比 31%，故認為洪水橋的發展正正可與天水圍區配合。

促請政府增加洪水橋新發展區的生活設施及交通配套

74. 有議員認為洪水橋區有發展的需要，但建議當局應顧及相應的社區設施及服務之發展。他指出，將來洪水橋可能會有約 20 萬的人口增長，故對日常生活設施和醫療服務的需求應會有所增加。為免洪水橋將來的發展對屯門、天水圍及元朗區的設施造成依賴，他要求政府加強關注居民此方面的需要。多位議員對上述意見表示同意，並認為將來洪水橋區的居民可能會依賴屯門區及天水圍區的現有配套及資源，故當局應先就新發展區作長遠的配套規劃，當中有議員更擔心署方是希望藉屯門區議會的意見來制衡元朗區議會的意見。

75. 有議員對計劃當中有關對外交通方面的發展表示關注。他表示，洪水橋新發展計劃涉及物流服務，加上將來前海、港珠澳大橋及西繞道的發展，可能會大大增加屯門公路往市區方向的交通負擔。為此，他建議政府重新考慮興建十號幹線的計劃，或收購大欖隧道，以分流洪水橋將來的交通流量，並減少屯門公路的交通負荷及空氣污染問題。另有議員同意上述意見。他建議政府擴闊青山公路、元朗公路及深港西部通道，並於元朗拗頭興建天橋，以疏導交通。

76. 有議員表示，將來洪水橋區的區內就業機會可能不多，令居民需要跨區工作，故會加重交通方面的壓力。他指出，雖然洪水橋區將來可能會有鐵路與前海聯繫，並會以西鐵綫作為與九龍區的連接運輸工具，但他相信這些安排並不足夠，故建議顧問公司多留意有關交通方面的發展，並提議政府興建屯荃鐵路，以解決交通發展的問題。

77. 有議員建議政府將洪天路與「初步發展大綱圖」中的 D5 道路連接，並以輕鐵站接駁洪水橋西鐵站，以減少居民須以巴士或小巴作為接駁工具的機會，從而減輕空氣及噪音污染對居民的影響。另有議員同意上述意見，並提議政府擴大洪水橋輕鐵站，並要求運輸署為新發展區的鐵路發展作長遠的考慮。

78. 有議員提議政府增加洪水橋區單車徑的接駁及配套安排，並留意及加強連接輕鐵路段的單車徑之安全措施。

79. 有議員要求政府以洪水橋西鐵站連接前海機場，以加強旅遊方面的發展。

80. 有議員表示，根據署方提供的資料顯示，洪水橋新發展區約有 45% 的人口會居於鐵路的 500 平方米範圍內，故她希望得悉署方有否就其他 55% 的居民提出合適的交通安排。另有議員指出，洪水橋區大部份的發展地區均與輕鐵站距離較遠，故要求政府作更完善的交通安排。

81. 規劃署周先生表示，整體而言，洪水橋新發展區及天水圍兩區在交通方面可互相配合。其中，元朗公路及港深西部公路分別位於洪水橋新發展區的南面和西面，成為該區對外的主要道路網絡。此外，政府將於港深

西部公路的橋樑下興建一條新的主要道路幹線連同及其他主要地區幹道，將會有效地與現有的天水圍主要幹線連接，成為一個新的主要道路網絡，此設計既可方便跨區的車輛使用，亦可方便貨車駛往洪水橋新發展區建議的西北部物流中心。另一方面，為配合運輸、交通、環境、城市設計及土地用途等方面的考慮，當局在整合區內交通網絡後，現時天影路將不會成為區內主要幹線，所以研究建議取消天影路，以改善河道景觀，配合商業、零售及住宅設施的發展。總括而言，洪水橋新發展區未來的主要道路網絡可配合地區的其他幹線和支路，令車輛可便捷通往各個住宅區及市中心地帶，此規劃除了可將交通分流，亦可改善環境，並有利於城市規劃、設計及發展。

82. 周先生續表示，由於「初步發展大綱圖」只為初步的設計，故議員或未能於圖表上看到有關單車徑與綠化地帶的連接位置。他解釋，現時圖表上有關住宅及商業發展的地帶，當中會預留有充足空間作為地區支路及綠化帶，以可配合鄰近的單車徑發展。稍後，研究小組會開始準備有關計劃的「建議發展大綱圖」，屆時會就有關單車徑、綠化地帶、建築物密度及城市設計等多方面提供較詳細的設計藍圖，以供區議會參考。

83. 土木工程拓展署李先生指出，研究小組初步的交通評估結果顯示，現時的元朗公路及大欖隧道應足以應付日後洪水橋新發展區所帶來的交通流量。此外，署方已知悉議員對西鐵洪水橋站接駁問題及有關與輕鐵連繫方面的關注，並會認真考慮議員的意見，以便於下一階段進行詳細的研究工作。

建議政府改善新發展區的計劃內容

84. 有議員對署方準備的文件及短片表示讚賞，但他對有關工作的計劃進度及可行性抱有懷疑。他表示，現時洪水橋的居民及保育人士均對計劃提出反對的聲音，故政府將面對很大的阻力，而諮詢程序亦可能會因而變得漫長。此外，他認為政府既要保留洪水橋區內原有地貌，但同時亦要在此區發展新市鎮，實在存在一定困難。為此，他建議政府先於洪水橋新發展區附近開闢一個新的區域，以安置居民，並保留含特殊文化的地域，然後再於發展的地區及鄉村大規模收購土地進行發展。多位議員同意上述意見，並建議政府於新市鎮的發展及保育古蹟文物兩方面作出平衡，以融合各方面的發展。

85. 有議員指出，現時洪水橋新發展區的設計方案較為落後，亦欠缺環保意識。他認為，設計只牽涉一些小型修補的建設工作，連單車徑的發展亦沒有特色，故希望政府能加以改善。另有議員同意上述意見，並認為當局在設計發展區時，應為居民配置合適的購物設施。

86. 有議員表示，署方代表去年曾就相同的議題諮詢區議會。她記得當時署方代表表示，估算洪水橋新發展區的人口約為 16 萬，但現時的人口估算卻為 21 萬。此外，有關就業機會方面，她指出，署方於 2001 年、2003 年及 2013 年發表的預計就業人口分別為 2 萬 7 千人、4 萬 8 千人及 10 萬人。為此，她希望署方解釋發展計劃內容中，相關數字的變化原因。另有議員同意上述意見。

87. 有議員認為洪水橋新發展區的規模太小，將來的人口亦不足屯門區現時的一半，故他對有關的發展及就業人數的預計比例抱懷疑的態度。

88. 有議員表示，現時計劃中的新建住宅與圍村的距離接近，擔心將來圍村的狗隻叫吠聲，或於圍村祠堂內進行法事的聲浪會對附近新住宅的居民構成影響，並引起投訴。為此，他建議當局在設計時考慮隔開兩者的位置，以減少不必要的爭拗。

89. 規劃署周先生表示，署方已知悉議員對有關保育古蹟文物、原有圍村的發展，以及將來洪水橋區購物設施的關注，並承諾會就上述各方面作相應的規劃及安排。他亦表示，洪水橋是一個預算有 10 萬個就業職位的新發展區，其西北面用以作為物流業發展用途的土地約有 62 公頃，其樓面面積多達約 2 百萬平方米。此外，區內亦會有約 10 公頃的土地將會用作特殊工業用途地帶，以供有關產品檢測或資訊科技行業使用。以上兩種用途估算可提供約 4 萬個工作職位。另一方面，以洪水橋站及天水圍站為中心的地帶日後會用作辦公室、零售及酒店用途，加上散佈於新發展區的商業、零售及社區設施包括醫院、學校等，預計亦可提供數萬的就業職位。

90. 主席向部門代表查詢有關下一階段研究的時間表。規劃署周先生回應表示，署方預計可於 2014 年年中完成「建議發展大綱圖」，並諮詢區議會及公眾的意見。

91. 接着，多位議員再就洪水橋新發展計劃提出其他意見或查詢。
92. 有議員對有關要求政府大規模收購鄉村土地作發展用途的意見表示反對。他指出，身兼鄉議局主席一職的區議會主席於會議前一星期，曾帶領鄉議局其他成員一起前往國內的江廈一帶參觀，並與當地村民交流有關發展鄉村方面的意見。他表示，若政府有意將鄉村發展政策改變成高樓大廈，他會表示歡迎，但可惜暫時鍾屋村、水邊圍及泥圍此三條鄉村的村民並不希望有大的轉變。為此，他希望能維護此三條鄉村的利益。
93. 規劃署周先生回應表示，考慮到現時青山公路南面的發展已趨成熟，故研究並未有發展此地區(包括鍾屋村及泥圍等地)的打算，只建議在此地區作改善環境的工作。
94. 有議員希望政府重新考慮興建十號幹線的計劃，並打通廈村交匯處、上下白泥，以連接望后石及機場等地，以避免相關發展對藍地及元朗一帶造成嚴重的交通擠塞及空氣污染。另有議員同意有關興建十號幹線的意見，並認為此乃疏導日後西鐵有可能伸延至蝴蝶灣及連結沙中線的乘客量增長之良好方案。
95. 規劃署周先生表示，由於十號幹線乃十分重要的交通基建，故須運輸及房屋局提供政策方面的指引。現時，屯門公路的擴闊工程和屯門至赤鱗角連接路的興建工程均在施工中，而屯門西繞道也在建設或籌備當中，所以新發展區研究亦會參照有關的基建建議。
96. 有議員要求政府正視洪水橋新發展區將來可能為屯門區的社會設施及交通方面所帶來的壓力之問題，並不應只假設新發展區的居民只會使用元朗公路及收費的大欖隧道往市區，而不駛經免費的屯門公路。他預計，將來新發展區的居民會經由屯門西繞道前往機場及港珠澳大橋，故他認為會對途經的藍地、兆康苑及皇珠路等地構成交通壓力。此外，由於現時每日行經屯門公路的車輛已達 9 至 10 萬架次，故他擔心此公路未能負荷日後洪水橋物流中心發展的需要。
97. 規劃署周先生回應指出，署方已為新發展區進行初步交通影響評估，初步的結論顯示，現時的交通基建是足夠應付將來洪水橋新發展區的

需求。

98. 有議員表示，她從設計圖中得悉新發展區內的高密度住宅被集中規劃於一起，故擔心相關的休憩用地配套並不足夠。此外，她從報刊的評論文章中得知現時洪水橋新發展區的設計會與天水圍一帶構成屏風效應，故希望署方多加留意。

99. 有議員指出，新發展區內的原居民鄉村會被新建的高密度大廈重重包圍，故擔心會對原居民鄉村的村民構成影響。

100. 規劃署周先生回應表示，現時於圖表上顯示的住宅用地並非全部用以樓宇建築，當中已預留土地作地區支路、環保交通工具、單車徑及綠化用途，並可有助通風。此外，署方亦會藉著減少平台面積、採用高矮不一的樓宇設計、增加通風廊等改善方法，以減輕出現屏風效應的情況。

101. 有議員表示，現時天水圍及屯門兩區的輕鐵網絡發展成熟，但洪水橋區的鐵路發展相對只為初始階段，故他擔心現時的交通配套未能足以應付將來洪水橋區接近 21 萬居民的需求。另有議員指出，由於新發展區內的新建住宅多集中於天水圍站附近，故她預計未來天水圍站的乘客量將會大幅增加。

102. 規劃署周先生表示，知悉議員對有關輕鐵網絡發展的關注，研究小組就輕鐵網絡伸延至洪水橋新發展區加以研究。

103. 顧問公司李先生表示，他們有考慮議員所提及有關將輕鐵網絡伸延至洪水橋新發展區的建議，並就其他較為環保的交通工具進行研究。目前，顧問公司會盡量聽取相關意見，以便進行研究工作，並考慮於下一階段的規劃當中採用。

104. 有議員擔心新發展區的醫療配套不足，並要求署方正視這些問題。此外，她指出，設計圖上有 15 幅土地被劃分為教育用途，希望得悉這些土地將會興建多少所學校。

105. 有議員建議區議會將此議題交由其轄下的委員會或工作小組繼續跟進。

106. 有議員指出，他知悉新發展區內有關特殊工業用途的土地佔地面積廣大，但是他認為現時高達 30 港元的法定最低工資已令本港的工業沒辦法再繼續經營，而屯門、荃灣及觀塘一帶更有活化工廈的需要。因此，他希望署方在發展特殊工業時，應考慮到現時本港在此方面的供求情況。

107. 主席表示，他曾參觀深圳的「城中村」，對此發展模式表示欣賞。故此，他希望政府能向深圳方面借鏡，擴闊視野，以免出現閉門造車及落後於人的情況。

108. 規劃署周先生表示，由於此建議涉及整體的丁屋政策，研究小組將有關建議向政策局反映。

109. 有議員表示，主席所指的「城中村」即是將鄉村附近的土地移平，以興建新的社區，以便安置村民之用。他認為，政府只需將有保育價值的建築物保留，然後再大規模將其他發展區內的土地移平，這樣才可盡快達至發展的目的。

110. 有議員建議顧問公司嘗試採納新思維，參考現時深圳的做法，以「城中村」此新構思改變本港現時的鄉村發展。

111. 規劃署周先生多謝上述議員的意見，並表示會將意見提交予相關的政策局及部門考慮。主席同意此安排，並認為香港應努力進行新發展，以免不進則退，落後於人。

112. 有議員認為主席用心良苦，好言相勸署方人員倣效「城中村」的做法，可惜官員只以丁屋政策借口推搪。故此，他希望政府能正視洪水橋新發展區可能對屯門區帶來的問題。

113. 主席表示，為避免固步自封，變得落後，香港應努力地急起直追。此外，他多謝各位代表出席是次會議，並請他們考慮本區議會的意見，以及將意見上達較高層政府官員。

規劃署及
土木工程
拓展署

屯門區議會秘書處

日期：2013年9月30日