

有關 2013 年 11 月 16 日舉行特別會議  
「就洪水橋新發展區規劃及工程研究」發表意見

**組織背景**

我們是丹桂村、和平新村寮屋居民關注組，是由一群居於上述非原居民鄉村的寮屋居民組成。

由於政府宣佈發展洪水橋，並由規劃署及土木工程拓展署進行一個名為「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，因此我們居於丹桂村與和平新村的寮屋居民非常擔心，政府會因發展為名而有可能清拆我們居住超過 50 年的鄉村及寮屋居所。因為過往政府公眾諮詢期間，並沒有直接諮詢村民意見，所以兩村寮屋居民於 2011 年 7 月自發成立「丹桂村、和平新村寮屋居民關注組」，讓兩村寮屋居民可以直接向政府當局發表對「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的意見。我們的關注組並無任何政治立場，無黨無派，居民團結組織起來只為捍衛自己的居住權。

由 2011 年開始關注組一直留意洪水橋發展，並在第一及二階段社區參與諮詢期間分別邀請規劃署及土木工程拓展署（以下稱兩署）代表出席居民諮詢會，讓村民直接向政府表達「不遷不拆」的訴求，同時亦講解發展最新進度和對村民的影響。關注組在第一階段初期已向村民做意見調查（*附件一*），接近 94% 的居民反對因發展而清拆現有居所，調查顯示村民要求「不遷不拆」的意向。在第一階段居民大會兩署已明白「不遷不拆」的決心並紀錄在案。而第二階段居民諮詢會已在今年 8 月 31 日舉行，兩署承諾村民不會因洪水橋新發展規劃而影響丹桂村及和平新村（以下稱兩村）的居民，就發展大綱圖內的發展項目亦需先諮詢居民，在居民沒有反對下，政府才可進行工程，有關承諾亦已記錄在會議紀錄（*附件二*）。

**發展保育計劃 -- 「鄉情生活文化館」**

*「就洪水橋新發展區規劃及工程研究第二階段社區參與摘要，整體規劃及設計框架第五點指洪水橋需要保留歷史遺跡及文物。」*

其實在丹桂村及和平新村已有大量值得保留的文物及建築物，如本港工藝陶瓷廠，特色古廟，富歷史意義的鄉村土多及醬油廠等等。在政府順應民意保留兩村的同時，這表明政府認同非原居民鄉村生活模式及保留歷史古蹟及文物的重要性。這些在香港碩果僅存的工藝，僅有的歷史遺跡及特色的建築物，而我們兩村正代表早期香港基層市民如何刻苦生活，靈活變通，為自己打造一個「自給自足」的小社區。政府在保留現有的非原居民鄉村同時，關注組建議政府將丹桂村荒廢村校（英賢小學）讓村民成立「鄉情生活文化館」，將村內具歷史價值的建築、互助守望的故事、村民的生活智慧向公眾呈現。*附件三*是我們關注組及洪水橋鄉士

情懷小組共同建議的「鄉情生活文化館」計劃書，希望政府能認真考慮及協助我們推行，免得洪水橋區內的特色文物只透過文物徑網絡連貫起來，而缺乏一個具系統的展覽館。

### 發展保育計劃 - 不以現代化建築，取代鄉村面貌

**「另外第二階段社區參與摘要提及主要市中心位於建議的西鐵洪水橋站周圍邊，設大型購物商場及其他服務業。」**

關注組認為這是毫無新意及特色的新市鎮發展方案，表面是增加就業促進經濟，說穿了又是倒模其他新市填，打造大型商場，進駐各式名店及連鎖商店。其實，現在全港九新界的不同商場都是有著相同的店舖，若洪水橋又依樣葫蘆地發展，試問何具特色可言？鄰近洪水橋剛落成的 v city，已令屯門市中心的店舖租金大幅上升，特色的小商店因未能負擔而相繼結業。前車可鑑，關注組擔心「受惠」於洪水橋的大型建設，兩村附近的小店租金將三級跳，村民賴以為生的行業及小店又不能承受租金而慢慢結業及消失，結果街舖又只剩下藥房、金舖、名店來服務自由行旅客。忽略本土生活特色及所需，難道這就是新發展的理念嗎？國際大都會城市就是這樣？

香港人常說的「行街行街」，是確實在街上行走，不只是在商場內逛一式一樣的店舖。我們建議洪水橋發展方向可以台灣的西門町為參考藍圖，整區有不同特色的店舖，如各特色小食飲料，家居用品，文儀用品，照顧到市民生活所需。另外，為保留現有鄉村風貌，本關注組反對新發展區內興建豪華酒店，相反我們建議將特色村屋/寮屋改建為較便宜及具鄉村風味的民宿服務，讓旅客可以感受另類的香港面貌。台灣民宿的成功經驗可以成為香港的借鏡，關注組期望政府在發展洪水橋之餘，同樣打造具保留鄉村風貌及具特色主題的香港新市鎮。

### **總結**

本關注組成立目的除捍衛自己的居住權外，同時亦關心洪水橋發展規劃對村民的影響，我們期望「由下而上」的規劃方向，故我們樂意與兩署共同商討「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，如有需要歡迎與我們聯絡，電話：[REDACTED]。

4/11/2013

# 丹桂村、和平新村寮屋居民關注組

## 「洪水橋新發展區規劃及工程研究」意向調查結果

調查背景：

於 2011 年 7 月丹桂村、和平新村居民自發組成「丹桂村、和平新村寮屋居民關注組」跟進被政府納入「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的丹桂村及和平新村的影響。為瞭解寮屋居民對上述規劃工程研究的意向，故於 8 月至 9 月間關注組透過派發問卷及到各村家訪展開問卷調查，有關調查結果如下：

		不贊成因洪水橋發展而要清拆所住之寮屋/牌照屋	贊成因洪水橋發展而要清拆所住之寮屋/牌照屋	總數
丹桂村	戶數	82 戶 (94%)	5 戶 (6%)	87 戶
	家庭人數	294 人	26 人	320 人
和平新村	戶數	50 戶 (94%)	3 戶 (6%)	53 戶
	家庭人數	209 人	8 人	217 人
其他鄉村	戶數	3 戶 (100%)	0 戶 (0%)	3 戶
	家庭人數	11 人	0 人	11 人
總百分比		135 戶 (94.4%)	8 戶 (5.6%)	143 戶

### 總結

調查結果顯示整體有九成四(94%)的丹桂村及和平新村的街坊表示不贊成因洪水橋需要發展而要清拆他們所住鄉村的寮屋或牌照屋，故關注組能代表大部份村民，表達他們對「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的意向為「不遷不拆」。

**土木工程拓展署及規劃署居民諮詢大會  
會議紀錄**

日期： 2013年8月31日  
時間： 晚上八時至九時半  
地點： 洪水橋寶覺分校先  
出席官員： 規劃署總城市規劃師(署理) 周日昌生  
                  規劃署高級城市規劃師 李鑫生先生  
                  土木工程拓展署高級工程師 陳卓榮先生  
                  艾奕康顧問有限公司項目經理 何偉略先生  
  副項目經理 李炳權先生  
  項目規劃師 盧愛玲女士

主持： 張先生及何先生  
丹桂村及和平新村村民出席人數： 180人

**一) 當日居民諮詢會程序：**

1. 介紹諮詢會流程
2. 關注組員代表村民致送錦旗給規劃署及土木工程拓展署
3. 關注組發問時間
4. 兩署介紹第二階段規劃發展進度及影響
5. 台下居民發問時間
6. 總結

**二) 會議內容：**

1. 主持表示是次諮詢會跟第一階段諮詢會相同，關注組在第二階段繼續明確表達「不遷不拆」的立場，關注組強調會一直監察事件及表達村民訴求直至第三階段政府公佈為止。
2. 關注組代表向兩署致送「順聽民意，不遷不拆」錦旗，由規劃署總城市規劃師署理周日昌先生及土木工程拓展署高級工程師陳卓榮先生接收。
3. 第一條：關注組詢問在「初步發展大綱圖」中，和平新村附近防洪渠旁表示會作河道優化的綠色部份會否因發展而影響現時居住在該地區的村民？

回應： 陳卓榮先生表示改善綠化環境只會涉及政府土地，現有私人土地上的建築將會保留。除非居民有意見要求提昇附近綠化

區、擴大鄰舍休憩用地或擴闊現有道路，否則政府不會徵收任何土地或清拆現有建築，從而進行有關工程。

第二條：附件中近丹桂村崇德書院後面規劃為政府用地的位置，會否因發展而影響現時住在該地區的居民。

回應：陳卓榮先生表示該處土地用途是現行分區計劃大綱圖中的規劃土地用途，但暫時並沒有具體發展計劃，因此不會影響現時居住中的居民。若有具體發展或需要更改土地用途，會先與受影響的居民作諮詢，達成共識後才會發展。

第三條：就兩署建議保留丹桂村、和平新村，有關的規劃建議是否已提交城規會審批？若城規會不同意保留我們兩條鄉村，請問兩署會如何處理？

回應：規劃發展亦要進行可行性研究，而城規會都會考慮可行性，城規會不會直接作出規劃，只作審批。若城規會持不同意見，兩署會再作深入研究。陳卓榮先生表示城市規劃一般會依據有關的環境評估、污水等顧問報告而作出建議。我們已向城規會就洪水橋新發展區「初步發展大綱圖」作出諮詢，該會並沒有就有關規劃提出反對。

4. 顧問公司播放發展規劃洪水橋的影片
5. 台下居民發問問題。還是針對和平新村近防洪渠會否因規劃公園或單車徑等公眾設施，而清拆他們現時居住的地方。兩署回覆跟關注組的第一條問題相同，重申優化及改善工作只會在現有政府土地上進行，不會因發展而影響現時的居民。
6. 總結。最近政府熱播家是香港的主題曲，其中兩句好有意思的歌詞，「騰躍於鬧市海港，愛在舊城窄巷。」和平新村及丹桂村有值得保留的建築，如香港製造的醬油廠，工藝寶庫的陶瓷廠，及富有民間色彩的廟宇等等。保留兩村則同時保留以上的建築，繼續保留歷史及香港越來越少的特色。

(附件二)

不曾暮落的鄉情

鄉情生活文化館

主辦單位：丹桂村、和平新村寮屋居民關注組

及

洪水橋鄉土情懷小組

(附件三)

## 政府新發展規劃及建立「鄉情生活文化館」的重要性

就洪水橋新發展區規劃及工程研究第二階段社區參與摘要，整體規劃及設計框架第五點已表明在新發展區內的鄉村聚落會盡量保留，而歷史遺跡及文物亦將會保存，這表明政府認同非原居民鄉村生活模式及保留歷史古蹟及文物的重要性。有關摘要只提及將洪水橋區內的特色文物，用文物徑網絡連貫起來，然而，有關建議並未能向公眾呈現及訴說鄉村內的故事、建築及村民的生活智慧。以丹桂村、和平新村為例，這兩條非原居民鄉村蘊含大量有趣及具歷史意義的建築物，當中亦代表早期香港基層市民如何刻苦生活，靈活變通，為自己打造一個「自給自足」的小社區。政府不但要保留現有的非原居民鄉村，更應協助村民建立「鄉情生活文化館」，將村內具歷史文化價值的一面向公眾呈現。

## 歷史文化價值

洪水橋鄰近屯門與元朗之間，而自古以來南珠江河口這一帶的平地便是活躍的農產業基地，除了如歷史悠久的屏山廈村鄧氏圍村外，更有不少非原居民聚居的寮屋村落。而在仲多的聚落中又以丹桂村佔地最廣與發展最為完善，充分反應出國共內戰後、大量難民擁入香港、落地生根的社會發展現象。

丹桂村於最初的面積相當廣闊、其後因香港行政區劃分的原因，將一部份村落劃分而出，而新誕生的和平新村則歸於屯門區、而丹桂村則依舊歸化分給元朗區。換言之，丹桂村與和平新村無論是地理上還是發展軌跡上都是兩為一體的。

丹桂村雖然不是原居民村，建村時間也不算久，但丹桂村卻有著並不平淡的歷史。事實上，本村的建立與內地的政局交替有著不少的關係，據不少歷史記載、丹桂村是桂系的軍官所建，因廣西簡稱「桂」，故才有「一片丹心向桂系」的村名典故。當時桂系馮玉祥的書記劉熙眾正是在 1938 年為了逃避蔣介石的通緝亦搬進了丹桂村 2 號，再加上本身已住在丹桂村 10 號的桂系政治人物王季文，使本村在初期便已經居住了不少當年響當當的政治人物。

不但如此，在不少文獻中均顯示丹桂村過往是有錢華人的聚居地。在 1945 年當時的港英政府在戰後打算於屏山興建機場，而時任新界理民官的班駱（J Barrow）在 1947 年寫給布政司的信中指出，丹桂村是「半市郊的屋邨」，房屋所住的是「有很多跟班的有錢中國人」，而根據當時公務局的報告，劉熙眾曾住的丹桂村 2 號便是一幢以磚建成的平頂獨立屋，樓高兩層，每層各有三間房間和獨立浴室廁所、每層面積約為 2600 呎。由此可見丹桂村實是新界區當時一非常高尚的住宅區。雖然舊時的丹桂村 1 至 12 號現在已經夷為平地，換成了低密度屋宇菁雅居，但依然有不少有歷史價值的建築物保留至今。

其中建於 1939 年的丹桂村 338 號灼園，雖然不是桂系軍官所建，但卻是戰前屏山區華警、丹桂村首富王灼所建。灼園樓高三層，融合中西方建築風格，建築物正面由青磚建成，正門設有木製氣窗和門廊。另外、灼園更建有紅磚門樓和鐵鑄涼亭，如此經典反應出 1930 年代鄉村富戶的生活模式的建築物，古蹟辦亦建議將之列為三級歷史建築。然而隨發展商與古蹟辦無法取

得識，整個灼園在冠上「歷史建築」名稱後便被發展商拆去，目前只剩下一幢依稀可見「灼園」二字橫匾的門樓。

另一方面，於村內除了如灼園一般的民宅外尚有其他據有歷史價值的地標性建築物，例如區內村校寶覺分校和品珍醬油廠都是有歷史底蘊、兼依然有建築物保留致今。寶覺義學實是何東夫人張蓮覺所創建，當張蓮覺逝世後、其興辦之組織佛教組織東蓮覺苑繼續推廣教育，弘揚佛法，並於一九五八年在洪水橋丹桂村建立寶覺分校。校內的校務處採用了西洋古堡式設計，而事實上它其實是富商鄧鏡波的後人鄧孔懷和鄧葵玉送出的別墅，到目前為止依然結構完好，是過去 55 年丹桂村最為亮麗的一道風景線。而品珍醬油廠更是始創於 1898 年(清朝時代)，於醬油業有超過 100 年的歷史，品珍更是少數依然在香港生產、生曬的本地醬園，除了新界西北區很多酒樓都是用他們醬油、辣椒醬外，更外銷澳洲、加拿大等地。然而其總廠房自 1961 年起便沒有搬離過丹桂村、而在廣闊的廠區平台更是放置一罈罈發酵中的醬油，經過的人無不聞到陣陣醬油香。

細數之下，不難發現丹桂村並非偏於新界受人所忽視的小村落，實際上他一直和香港的整體歷史緊緊相扣，由最初的富人聚居地到發展成完善的社區聚落、更有農業、飼養家禽、各類工廠等不同工種於區內提供就業機會給予村民與外來人，這種非原居民式鄉村的興起與發展實是香港發展史的重要篇章。

### **鄉郊情濃**

故有鄉村聚落持有濃厚的傳統社會觀念，村民一向重視鄰里關係，即便沒有血緣關係也很親密，俗語「遠親不如近鄰」就表現了這種關係。當時村內家家戶戶都很貧窮，但大家並不介意讓人知道底蘊，說得俗套一點「連米缸有幾多粒米都知道」。雖然村民貧窮，但對物資並不吝嗇，有村民表示以往家裡有一條咸魚也會分給其他家庭享用，其他街坊也會互相關照。而在鄉村地區，不少事務都要是街坊鄰居們一起討論，以求共識，平日亦發揮守望相助的精神。這種「互助共融」的鄉情正是現今香港社會缺乏的。

### **社區環境**

根據村民引述，往日洪水橋聚落相當熱鬧，除了洪水橋大街有相當多的餐廳與士多、辦館，而在丹桂村更有 1965 年開幕的洪水橋大戲院，從此更可側面印證洪水橋當時的生活圈發展得相當澎湃。在鄉村聚落的形成上，非原居民的村落多以寮屋為主，其建築通常以鐵皮及木板等搭建而成，所以又俗稱鐵皮屋、木屋等。直到 1953 年石硤尾大火燒毀該處的寮屋區後，香港政府便改變房屋政策，於 1982 年及 1984 年至 1985 年為所有寮屋進行登記，紀錄每間屋的面積、高度、居住人口等資料，自此鄉民便不能自行擴建房屋或進行維修，而政府亦規限寮屋維修只可依原來大小和物料進行修葺。故此，即使在繁盛的香港，沒有被政府清拆的鄉村亦能保留原有的風貌，和過往沒有多大的分別。



## 都市化為社區帶來的衝擊

在鄉市化影響下，香港的鄉村與城市界線已經逐漸模糊，從前的鄉民以務農為主、亦有不少人以養豬與雞鴨為生。然而在整體經濟轉形下，在洪水橋一帶出現了不少的山寨廠房、木製品、皮革、塑膠、五金廠等均紛紛落，這為鄉村提供了新的生命力、除了提供大量工作機會給於村內人口外，亦漸漸吸引更多區外人仕移入尋找機會，從而使整個洪水橋的生活圈日益壯大。尤其是丹桂村的人口增長尤為密集。然而，八十年代後期工廠北移、加上「新發案」(Melhado Case)之後，整個新界區鄉郊環境為之大變、很多村民選擇離開鄉村外出尋找工作機會、大量農地開始被貨櫃場大幅蠶食，洪水橋一帶自然不能例外，丹桂村生活環境與往日相比可謂一落千丈。

## 整體計劃目的

以村民參與為中心動力、透過鄉村生活文化館為平台從而重現昔日鄉村的寮屋生活情況，除了突顯往日傳統的鄉村智慧外，亦重新提倡村民守望相助、共渡難關的精神面貌。

## 計劃理念

### 資產為本(assets-based)

在鄉市化影響之下、本村的确湧現了眾多的社區問題，然而若果單從問題取向，以解決問題、填補社區缺失角度出發的話，便會容易造成村民過份依賴外在幫助，未能推動村民個人層面的充權與進一步的社區參與。故此若果能從另一角度，由社區固有的資產與優勢層面入手、進行社區發展的話，則可以更為順暢地發動社區資源，並促進更多社區力量、村民共同關心整個社區，這樣不單可促進社區融合，亦可減少村民對專業人士的依賴心態，從而提升社區內各村民的自信心與自我形象，除了得到個人成長外，更得到更大的充權效果。

## 計劃目標

### 目標一：建立鄉村生活文化館，凝聚村內力量

以鄉村生活文化館為平台，聚集村民、並由村民共同重現往日鄉村生活，除了帶出洪水橋的歷史價值外，更一並宣揚舊有「鄉郊情濃、守望相助」的精神面貌。

### 目標二：籌建社區園圃，擴展村民間之關係網絡

以社區園圃為基礎，透過街坊自行種植香草、草藥並轉送其他村民來重建固有的人情網絡，除了增進人與人間的交流外，更使每位街坊都可參與其中，親身感受人情與種植的雙重果實。

### 目標三：規劃村內社區與歷史景點路線，定期舉辦社區導賞遊

透過由村民擔任社區導賞員，帶領外來參觀者遊走於社區，並以口述歷史方法訴說村內的人和事。透過擔任社區導賞員讓村民加強歸屬感，同時亦提供機會讓外來參觀者認識新界非原居民鄉村。