

二零一八年一月三十日、二零一八年二月一日及  
二零一八年二月七日舉行的城市規劃委員會  
第 1162 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖廸生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃偉民先生

地政總署署長

陳松青先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

梁少江先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

### 因事缺席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

張國傑先生

何安誠先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生(二零一八年一月三十日上午的會議及二零一八年二月七日上午的會議)

吳曙斌先生(二零一八年一月三十日下午的會議及二零一八年二月一日上午的會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(二零一八年一月三十日上午的會議)

李健成先生(二零一八年一月三十日下午的會議)

招志揚先生(二零一八年二月一日上午的會議)

張芝明女士(二零一八年二月七日上午的會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一八年一月三十日上午的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃偉民先生

地政總署署長  
陳松青先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 1

[公開會議]

考慮有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H SK/1》的  
申述及意見

(城規會文件第 10378 號)

---

[會議以廣東話及英文進行]

2. 主席表示已給予申述人及提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下就申述及意見進行聆聽會。

3. 秘書報告，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/H SK/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)涉及改劃多幅用地以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公共房屋發展。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是洪水橋新發展區研究的顧問。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署／房委會、艾奕康公司、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R1)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R14)、唐謀士建築設計事務所(香港)有限公司(下稱「唐謀士公司」)(R109)有連繫／有業務往來，或與世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R8)、長春社(R117)、創建香港的共同創辦人及行政總裁(R17)及香港觀鳥會(C11)有聯繫：

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                                 |
| 陳松青先生<br>(以地政總署署長的身分)             | — 房委會委會  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員   |
| 梁慶豐先生                             | — 房委會投標小組委員會委員，以及處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人                    |
| 黎慧雯女士                             | — 目前與房委會及港鐵公司有業務往來，以及其配偶是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地         |
| 劉興達先生                             | — 目前與房委會、艾奕康公司、港鐵公司及唐謀士公司有業務往來                         |
| 何安誠先生                             | — 目前與房委會及港鐵公司有業務往來；本身認識創建香港的共同創辦人兼行政總裁；以及過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 符展成先生                             | — 目前與艾奕康公司、港鐵公司及領賢公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來                |

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 侯智恒博士          | — | 目前與房委會有業務往來；香港觀鳥會會員；長春社永久會員，其配偶是長春社理事會的義務秘書；以及是世界自然基金會的保育顧問委員會的前委員 |
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與房委會及港鐵   |
| 黎庭康先生          | ] | 公司有業務往來  |
| 廖凌康先生          | ] | 過往與房委會及港鐵公司有   |
|                | ] | 業務往來   |
| 余烽立先生          | — | 過往與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，以及是港鐵學院經評審課程顧問委員會委員                                  |
| 潘永祥博士          | — | 其配偶是房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作  |
| 袁家達先生          | — | 香港藝術中心監督團的成員，而香港藝術中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作                                |

4. 秘書報告，雖然委員與房屋署／房委會有聯繫／業務往來，但所涉及的利益屬間接性質，因為分區計劃大綱草圖的擬議公共房屋發展與一般的房屋用地有關。委員備悉，梁慶豐先生、黎慧雯女士、劉興達先生、張國傑先生、何安誠先生、符展成先生、廖凌康先生、余烽立先生及李啟榮先生因事未能出席會議。會議同意，其他委員所涉及的利益亦屬間接性質，因為他們並沒有參與洪水橋新發展區研究和涉及有關申述，因此他們可留在席上。

5. 秘書亦表示，當區居民在會議前曾舉行示威，表示反對該分區計劃大綱圖，期間元朗區議會主席沈豪傑先生提交一封

反對信表達居民的反對意見和建議。根據《城市規劃條例》第6(3)條，由於該封信件是於接收申述和意見的法定期完結後才收到，因此應視為不曾提交。該封信件的副本已在會上呈閱，以供委員參考。

### 簡介和提問部分

6. 以下政府的代表、申述人／提意見人或其代表此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### *規劃署*

林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員

吳育民先生 — 高級城市規劃師／洪水橋新發展區

簡昌恒先生 — 城市規劃師／洪水橋新發展區 1

##### *土木工程拓展署*

張家亮先生 — 總工程師／西 3

李杏儀女士 — 高級工程師／5

馮耀璋先生 — 高級工程師／6

岑啟承先生 — 工程師／13

##### *艾奕康有限公司*

何偉略先生 — 執行董事

施耀雄先生 — 合夥人

#### 申述人／提意見人或其代表

R1—領賢規劃顧問有限公司

C1—Y.C. Chang

C2—Ma Hung Shing

C3 – Judith Wong

C4 – Chan Yuk Yee Enid

Ian Brownlee 先生 — 申述人的代表及提意見人的  
黃愛珠女士 代表

R2 – 香港物流協會

陳鏡治先生 ] 申述人的代表  
盧慧玲女士 ]

R4 – 張木林

張木林先生 — 申述人

R6 – 思籌知路

謝偉銓先生 — 申述人的代表

R7 – 香港地產建設商會

C7 – 領賢規劃顧問有限公司

Ian Brownlee 先生 ] 申述人的代表及提意見人的  
黃愛珠女士 ] 代表  
陳慕然女士 ]

R8 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R10 – 鄧廉光

R11 – 羅達賢

陳植遇先生 — 申述人的代表

R17 – 創建香港

司馬文先生 ] 申述人的代表  
鄧婉婷女士 ]

R19－關注洪水橋新發展聯盟

R20/C5－何開發

R26/C18－伍東山

R27/C17－冼培芬

C14－鄭麗和

C23－侯祖光

C24－鄭禮雲

C26－朱源基

何開發先生

－ 申述人／提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表

R21－Yu Chau Sim, Mak Kwok Fai

R22/C20－麥爵閎

R23－郭淑儀

R29－Yip Sau Shut

R30－張美萍

C12－Kwok Tsz In

C19－伍惠聰

C25－Mak Cheuk Ki

C28－Mak Tak Fai

麥爵閎先生

－ 申述人／提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表

R25－簡家強

簡家強先生

－ 申述人

R28－吳令衡

吳令衡女士

－ 申述人

R31－傅家灝

傅家灝先生

－ 申述人

R32/C383－屯門鄉事委員會

陶錫源先生

－ 申述人／提意見人的代表

R34－厦村鄉鄉事委員會

鄧勵東先生 ]  
鄧家良先生 ] 申述人的代表  
鄧焯倫先生 ]

R83－江鴻燊

鄧焯恆先生 ]  
鄧錦輝先生 ] 申述人及申述人的代表  
江鴻燊先生 ]

R84－鄧慶業

鄧慶業先生 — 申述人

R85－屏山鄉橋頭圍村代表鄧同發及鄧橋南

鄧同發先生 — 申述人

R86－屏山鄉洪屋村原居民代表及居民代表

鄧子光先生 ]  
鄧昇華先生 ] 申述人的代表

R87－厦村鄉新生村代表鄧智友

鄧智友先生 — 申述人

R88－屏山鄉洪水橋石埗村居民代表

林權先生 — 申述人的代表

R89/C31－陳萬新

陳萬新先生 — 申述人／提意見人

R91－陳萬輝

陳萬輝先生 — 申述人

R92－高銳文

高銳文先生 ] 申述人  
陳滿池先生 ] 申述人的代表

R93－陳枝河

陳浩基先生 — 申述人的代表

R94－唐明

羅顯其先生 — 申述人的代表

R103－高樂置業有限公司

C330－陳文軒

Ian Brownlee 先生(領賢 ] 申述人的代表及提意人的代  
規劃顧問有限公司) ] 表  
潘富傑先生

R104－恒達盛置業有限公司及 Linking Wisdom Limited

C331－潘富傑

C332－Choi Sze Chun Michael

Ian Brownlee 先生(領賢 ] 提意見人以及申述人的代表  
規劃顧問有限公司) ] 及提意見人的代表  
潘富傑先生

R106－洪屋村商會

吳啟康先生 ]  
麥漢輝先生 ] 申述人的代表

R107－泰悅集團有限公司

陳維楨女士 ]  
莊承樂醫生 ]  
黃仲澧先生(測建行有 ] 申述人的代表  
限公司) ]  
周皓恩女士 ]  
羅錦培先生 ]

R109－鐘應利

鐘應利先生 ] 申述人及申述人的代表  
郭志康先生 ]

R111－葉翠鳳

葉翠鳳女士 — 申述人

R112－中華傳道會佳音堂

趙玉蘭女士 ]  
趙承基先生 ] 申述人的代表  
梁國棟先生 ]

R113－同皇有限公司

何小芳女士(建港規劃 ]  
顧問有限公司) ] 申述人的代表  
鄭沛勤先生 ]

R114－銀豐實業有限公司

文明輝先生 ]  
文妙芬女士 ] 申述人的代表

R115－文志超

文志超先生 — 申述人

7. 主席歡迎各人到席，並簡述聆聽會的程序。她隨即請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介有關申述及意見的背景。

8. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，並按城規會文件第 10378 號所詳載的內容向委員簡介有關的申述和意見，包括分區計劃大綱圖的背景、申述人／提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述的意見。

[霍偉棟博士及伍穎梅女士在屯門及元朗西規劃專員作簡介時到席參加這節會議。]

9. 主席隨即請申述人、提意見人或其代表闡述其申述／意見。

R1－領賢規劃顧問有限公司

C1－Y.C. Chang

C2－Ma Hung Shing

C3－Judith Wong

C4－Chan Yuk Yee Enid

10. Ian Brownlee 先生詢問其申述的副本是否已派發予委員。秘書覆實其申述文件副本已派發予委員，而其電子副本亦可供委員查閱。Ian Brownlee 先生接着呈交其申述的附件 2 以方便委員參考。該附件是摘錄自關於洪水橋新發展區的立法會文件第 CB(1)817/16-17(08)號(下稱「立法會文件」)。Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持制訂分區計劃大綱圖，為洪水橋新發展區能有秩序地進行發展提供框架。在洪水橋新發展區研究的公眾參與階段，公眾對洪水橋新發展區的現有土地擁有權、各方面的事宜和機會以及其實施安排提出了一些基本問題和建議，但當局並無採納他們的建議，亦沒有就此給予任何理由；
- (b) 洪水橋在八十年代是一個小型的地區中心，只有很少的鄉郊人口。不過，隨着深圳灣公路大橋、前海發展及屯門與香港國際機場的道路連接陸續發展，洪水橋新發展區將會成為進入香港新界西北的主要入口。分區計劃大綱圖並未為洪水橋新發展區在這方面的發展提供足夠指引。分區計劃大綱圖並無作出前瞻性規劃，反而根據過往的問題而加入並無必要的管制。個別物業擁有人的權利亦被忽視；

#### 一般事項

- (c) 低估分區計劃大綱圖的重要性－洪水橋新發展區區域中心作為新的核心商業區的功能被低估。與其規劃為類似屯門和天水圍的新市鎮，洪水橋新發展區應該成為與九龍東類似的新核心商業區；
- (d) 未能善用土地資源－洪水橋新發展區有大部分範圍預留進行鄉村、低密度住宅、工業、物流、企業及科技園發展之用。洪水橋新發展區的平均發展密度較低，因此餘下範圍的個別用地的發展密度仍可予提升。當局並未按照《香港規劃標準與準則》的建議標準充分善用土地進行發展。曾經有一個類似建議，把東涌西、錦田南、粉嶺和古洞北的地積比率提高，但洪水橋新發展區並無採納這個建議；

- (e) 良好的建議不獲適當考慮而遭拒絕－在分區計劃大綱圖的公眾參與及申述階段，公眾就多個重要的事項提出建議，但規劃署不接納有關建議，亦沒有嘗試探討其他發展方案的可行性；
- (f) 規劃署進行評估不足夠－申述人的建議被拒絕，理由是沒有提交技術評估或理據以證明其可行性及可能造成的影響。由於公眾只有兩個月的法定期限提交申述，因此根本沒有足夠時間為洪水橋新發展區擬備規模和性質合適的技術研究。規劃署已審閱所有申述書，亦擁有技術數據和電腦模型，因此有責任亦有能力進行技術研究，以方便城市規劃委員會（下稱「城規會」）作出決定；
- (g) 對業權的影響－分區計劃大綱圖的用途地帶界線並無特別考慮土地擁有權的分布，因此沒有為現有土地擁有人進行發展提供方便。部分申述人引述終審法院對希慎一案判決中有關土地擁有權的憲法權利、合法的公眾目標及相稱性分析，但城規會文件並無就此作出回應；
- (h) 考慮換地的一般規劃準則－換地準則排除了多類地段。該些地段的土地擁有人無法落實分區計劃大綱圖准許的任何用途。換地申請所指定的最小地段面積亦很龐大，擁有人將難以集合土地進行發展；
- (i) 確定性規劃－分區計劃大綱圖採用了一個確定性方法來指定用地作特定的經濟活動，例如物流、港口後勤以及企業和科技。為該些用途釐定日後所需的土地數量並無科學基礎，因為當中有部分屬於夕陽工業，在商貿和經濟發展的過程中將會有所改變。區域中心內的發展項目的設計規定過於繁複，將會窒礙創新和創意。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的商業和住宅用途的設計和用途缺乏彈性；

洪水橋新發展區區域中心

- (j) 單一發展項目的規定－這項規定從未在任何其他分區計劃大綱圖訂明，實無必要。分區計劃大綱圖的用途地帶區劃在發展大綱圖上被任意細分為多塊發展用地，但立法會文件訂明必須購買整塊發展用地以便每塊用地可進行單一的發展。發展大綱圖上任意細分的發展用地對單一的發展而言屬於過大，亦未有顧及土地擁有權的分布情況。換地申請的準則應採用 4 000 平方米的最小地段面積，或採用 10 000 平方米的最小地段面積以興建公共運輸交匯處；
- (k) 交通安排不足夠－在洪水橋新發展區區域中心的東面和西面設置掘頭路式的單一通道安排並不可取，因為倘該段道路發生意外，整個地區的交通將會癱瘓。闢設其他通道連接區域中心可改善交通情況，以及把面積過大的地塊分割成較小的地段，在建築設計上能夠有較多變化及增添街道活力；
- (l) 規劃意向－毗鄰日後洪水橋站的土地，其發展潛力並未得到充分發揮，而大型的街區布局會限制城市設計和都市形態的彈性。新發展區應採用面積較細的用地，互相連繫以營造城市公用空間，從而加強該區的連接性和通透性、增加空氣流通、改善微氣候及方便行人來往。面積較細的用地亦更能適應市場轉變、為建築形態的創造活力和變化，以及更加容易管理和進行重建。應興建地積比率和建築物高度較高的標誌性建築物，為區域中心增添獨特個性。大致上，地積比率及／或建築物高度限制應提升至與九龍相若的水平；
- (m) 連接性－應利用一連串的高架、地面或地下行人道連接洪水橋站、環保運輸站、公共運輸交匯處及區域中心內的其他地方；
- (n) 城市設計研究－由於分區計劃大綱圖及發展大綱圖已為每塊用地訂明規定，例如建築物高度及地積比

率限制、零售／台階臨街面等，因此沒有必要進行城市設計研究。現時並沒有資料可得知城市設計研究會怎樣進行、該研究的審批機關、公眾參與程序及其對洪水橋新發展區發展項目時間的影響；以及

- (o) 分期落實及公私營界別合作的作法欠缺彈性－分期計劃過於僵化，在落實洪水橋新發展區項目時應有更大彈性。倘該些用地已有基礎設施或私人發展商可提供，則應容許有關發展商推展其發展項目。當局應鼓勵公私營界別合作，因為洪水橋新發展區大部分土地都是由私人擁有。容許私人土地擁有人／發展商參與可減少收地規模、降低政府的支出和方便早日落實新發展區的發展。這樣，私人發展權可獲得尊重，而政府亦可透過換地獲取補地價。

## R 2 – 香港物流協會

11. 陳鏡治先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他會從物流運作的角度陳述意見；
- (b) 為求更能善用土地及增加成本效益，物流用途的准許最高地積比率應為 7 倍。多層物流中心的較高層可用作辦公室、飯堂、銀行、訓練中心及停車場；
- (c) 現時面積為 2 公頃至 4.8 公頃用作物流用途的地塊應進一步增加至約 6 公頃。目前網上購物越來越盛行，有自動化設備和冷藏庫的現代化物流中心，較傳統的貨倉將會需要更多樓面空間。從葵青佔地約 2 公頃的多層物流中心可見，該些中心的佔用率偏低，將會浪費土地資源；以及
- (d) 為符合將會引入的關於處理危險品(例如噴髮劑和染髮劑)的嚴格規定，亦需要有更多樓面空間。一俟有關規定開始生效，將會缺乏可處理該些危險品的樓面空間。洪水橋新發展區將會是提供該類樓面空間的合適地點。

R4 – 張木林

12. 張木林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議員。在元朗區議會轄下的洪水橋新發展區工作小組完成討論新發展區建議之前，當局就把分區計劃大綱圖刊憲。他對此感到不滿；
- (b) 政府拒絕了元朗區議會提出興建連接屯門至荃灣的新鐵路線的要求，因為有關鐵路服務已由西鐵提供。不過，他質疑西鐵能否應付洪水橋新發展區所帶來額外 200 000 多名人口的需求；
- (c) 當局不應關閉天影路，因為該路連接了天水圍與元朗公路。屏廈路無法應付繁忙的交通流量，居民將會受到負面影響；
- (d) 洪水橋新發展區只有部分受影響的物流作業會遷至多層物流建築物。對於因運作需要而無法容納在多層建築物的物流用途，當局並無說明這些物流用途將會如何搬遷及遷往何處，從而確保其作業不會受影響，而員工亦不會被迫遷。涉及大規模作業及重型機器的物流作業無法重置於室內，因此許多員工的生計將會受到影響；
- (e) 受影響的當區居民亦提出要求，指他們應獲得原區安置。該些受影響的居民需要通過資產評估才可獲得安置，這對他們並不公平。至於不合資格獲安置的居民，他們得到的補償並不足夠在原區另購居所；以及
- (f) 為改善該區的環境和衛生情況以及配合日後的發展項目，當局應盡快在洪元路和洪平路交界的地方闢設擬議的新垃圾收集站，以取代現時位於洪堤路的垃圾收集站。

R 6 – 思籌知路

13. 謝偉銓先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局應清楚說明洪水橋新發展區對香港和珠三角地區的長遠發展所扮演的角色；
- (b) 分區計劃大綱圖主要是關於土地用途和空間規劃，但對政策和落實過程不會作出管制。在洪水橋新發展區的策略性角色未明的情況下，現時無法確定保留 9.97 公頃土地(地積比率為 5 倍)興建企業及科技園是否恰當；
- (c) 把港口後勤及露天貯物用途重置於多層建築物內是否可行實令人懷疑。棕地的作業者應獲得補償，其生計不應受到影響；
- (d) 劃定進行發展的地塊的面積應該減少，以便中小型發展商有機會參與發展。在大型地塊上進行大型發展未必能達致有關營造富活力街道環境的意向；
- (e) 第 49 區的區域公園(約 15 公頃)的一部分應改劃為商業／住宅混合發展，以容納約 15 000 名人口，而第 42 區原本規劃作物流及港口後勤用途而面積相若的土地可改劃作休憩用地發展。第 42 區的新增休憩用地可連接第 43B 區的休憩用地成為區域公園。互換用地建議可分期實施，以便受影響的棕地使用者有時間搬遷；
- (f) 難以想像區域廣場的設計將會如何吸引，以致能夠令洪水橋新發展區成為區域中心；
- (g) 分區計劃大綱圖的《說明書》並無說明私人／公共房屋組合的詳細建議。與其在分區計劃大綱圖上僅訂明不同類型住宅發展的地積比率及建築物高度限制，《說明書》應闡述如何達致該房屋組合。當局應制訂房屋政策以糾正現時物業市場的房屋類別錯配情況；

- (h) 對洪水橋新發展區的擬議環保運輸走廊有所保留，因為地面的輕便鐵路將會佔用路面空間，並影響其他道路使用者，而高架運輸系統亦可能會對環境和視覺造成影響；以及
- (i) 從思籌知路去年舉辦的「上車有望」規劃設計比賽所收到具創新意念的作品可見，香港居民踴躍參與規劃所居住的城市。城規會應與持份者、專業團體及公眾有更多聯繫，以改善洪水橋新發展區的規劃。

R7 – 香港地產建設商會

C7 – 領賢規劃顧問有限公司

14. Ian Brownlee 先生及陳慕然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港地產建設商會關注分區計劃大綱圖在應付經濟情況改變、公共／私人房屋組合及對私人土地擁有權影響方面的彈性；

較高的密度及更佳的土地用途

- (b) 洪水橋新發展區的發展潛力並未完全釋放，以發揮分區計劃大綱圖《說明書》所述提供土地作房屋及商業／經濟用途的功能，令洪水橋成為新界西北的區域經濟及文娛樞紐。在洪水橋新發展區達致較高的發展密度及更佳的土地用途組合在技術上是可行的；
- (c) 政府的評估只是確定其可行性，沒有顯示洪水橋新發展區的最高發展容量。由於新發展區發展項目應會相應地提供基礎設施，故無須擔心基礎設施超出負荷以及對視覺、通風及城市設計造成不良影響。建議提升各個發展支區或提高地積比率限制，詳情如下：

- (i) 住宅地帶－應遵從《香港規劃標準與準則》就每個住宅發展密度分區建議的地積比率，從而提供額外 12 000 個單位，同時保留已規劃的發展密度、空間分布模式、天然光線及通風。應刪除「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的地積比率限制，以及採用《建築物(規劃)規例》的綜合用途建築物計算程式，以靈活應付市場的需求；
- (ii) 商業地帶－兩個西鐵站的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶應改劃為「綜合發展區」地帶，以及為交通樞紐的更高密度商業發展訂明較高的地積比率限制。這樣將會提供額外 497 500 平方米的總樓面面積，創造更多職位，令經濟蓬勃發展。建築物高度限制亦應放寬，容許甲級寫字樓、會議及展覽設施能夠有較高的樓底高度；以及
- (iii) 工業、物流、企業及科技園用途－這類用途的地積比率應訂為 7 倍，從而為本港重要的策略性經濟及就業樞紐提供額外約 1 500 000 平方米的總樓面面積。這些屬於經常准許的物流、企業及科技園用途都是十分專門的用途。有關用途清單應擴大至涵蓋工業區自然出現的用途及其他互相協調的用途。不過，由於政府、機構或社區用途屬於易受影響用途，因此應從該些地帶剔除，並設於新發展區的非工業部分；
- (d) 洪水橋新發展區的公共／私人房屋組合比例為 69 比 31，這已考慮了天水圍公共房屋發展。當局應遵從《長遠房屋策略》的 60 比 40 的房屋比例，以改善社會經濟交流、建築多樣化及私人房屋比例，協助解決市民無法負擔居所及社會流動性的問題；

### 落實安排

- (e) 當局應已就區域經濟及文娛樞紐、地區商業中心及河畔長廊進行詳細設計研究，以及把建議納入，而並非留給地契條件處理。這會對詳細規定和落實時間表造成不確定性；
- (f) 應同步或最好在人口遷入之前闢設基礎設施，以及環保運輸系統應該是以輕便鐵路系統的形式連接該區及區內的運輸網絡；
- (g) 應設立專責小組，以便各政府部門能有更好的協調，以及簡化與規劃、建築及土地事宜有關的發展的申請程序，從而加快落實新發展區的發展。當局應調撥更多資源處理換地申請、監察程序及在限期前完成處理申請；
- (h) 與收地有關的加強版的傳統新市鎮發展模式以及修訂契約申請的一般考慮準則容許土地擁有人申請換地進行發展，但有關規定過嚴：
  - (i) 第 2、3 及 5 項關於換地地段的指定用途、面積和土地格局的一般考慮準則並不合理。不符合這些準則的私人土地將無可避免地被收回進行發展，令私人土地擁有人的發展權利受到侵犯。私人土地擁有人的憲法權利被忽略，因此有關準則並不符合《基本法》以及終審法院對希慎一案的裁決。有關規定較古洞北和粉嶺北新發展區所採用的規定更為嚴格。預期只會有少數換地申請會成功獲批；以及
  - (ii) 私人土地擁有人的發展將會由一般考慮準則第 8 項規管，而該項準則似乎是一項概括性的準則，因為該項準則規定發展申請的建議不得對周邊地區的規劃、布局及城市設計造成不良影響，亦不得損害毗鄰土地的發展潛力或車輛通道。政府亦應考慮加入一項時限

條款，規定在現有土地擁有人未能在限期前提出換地申請時才進行強制收地；

- (i) 現有土地擁有人應獲准發展其土地，以節省政府在收地方面的開支、特惠補償及牽涉土地審裁處的法定補償、縮短收地時間及盡量減少對社會的干擾。公私營界別合作符合行政長官在《施政報告》的倡議，以及有助騰出可即時使用的資源，以加快和促進房屋供應、經濟發展及提供政府、機構或社區設施和基礎建設；以及
- (j) 一般考慮準則應予簡化，使地政總署在考慮換地申請時擁有更大的酌情權。

#### R 8 – 世界自然基金會香港分會

15. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然基金會不反對該分區計劃大綱圖，僅提出有關意見；
- (b) 新生新村鷺鳥林周圍的環境情況並不理想，鷺鳥的數目不斷減少。他支持第 45 區的「綠化地帶」及「休憩用地」地帶的土地用途規劃，藉以保護鷺鳥林；
- (c) 雖然位於鷺鳥林北面和東南面的第 44A 區及第 44B / 46 區的「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 90 米，但並無訂明須採用梯級式建築物高度輪廓。為了更好地保護鷺鳥林及為鷺鳥提供飛行路徑，當局應為這些地區訂明主水平基準上 15 米至 90 米的建築物高度輪廓。建議在相關的「其他指定用途」地帶的附註加入一項條款，訂明在第 44A、44B 及 46 區須採用梯級式建築物高度輪廓；以及
- (d) 世界自然基金會亦支持都市農業 / 社區耕種，條件是有關活動會採用農業生態生產方法及土壤耕種。

都市農業／社區耕種的植被會為野生生物提供棲息地，增加城市的綠化面積及有助維持城市生態系統的生態韌力。儘管《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（下稱「《香港 2030+》」）已指出有需要促進及規管康樂及社區耕種，但分區計劃大綱圖的《註釋》並無把「社區耕種」列為土地用途的一類。由於社區農場的規模和營運模式可能會有所不同，因此較為恰當的做法是在洪水橋新發展區准許「社區耕種」，惟必須取得城規會的規劃許可，以便《香港 2030+》所提出的任何潛在問題可獲得適當解決。

R 10 – 鄧廉光

R 11 – 羅達賢

16. 陳植遇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表洪水橋商會。商會已於洪水橋運作數十年，服務區內各商戶。他希望洪水橋商會可獲得保留，以便繼續服務這些商戶；以及
- (b) 他的屋宇是一幢永久建築物，位於地政總署批給的房屋地段。當局應尊重他繼續在其屋宇居住的權利，而其屋宇所在的地點應從發展區剔出。

[霍偉棟博士此時離開這節會議。]

R 17 – 創建香港

17. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持該分區計劃大綱圖，以便有更多土地能夠更有效率地得到發展。洪水橋新發展區將會成為新界西北的區域中心，因此在考慮土地供應策略及增加土地供應所遇到的困難後，應把洪水橋的發展密度增加。洪水橋新發展區大部分地方的發展密度仍然維持在較低水平。政府應認真考慮把該些用地的地

帶升格，以便進行較高密度的發展，並推動更多鄉村遷置，作為新市鎮發展的一部分；

- (b) 洪水橋新發展區發展項目是基於若干有關收地程序、成本及補償的假設。他質疑商務及經濟發展局有否從經濟及商業運作的角度，就重置露天貯物及港口後勤用途提供意見，證明該些商業運作在重置後仍然可以持續。洪水橋約有 190 公頃的露天貯物／港口後勤土地，涉及超過 300 個作業者，但洪水橋新發展區卻只有約 73 公頃的用地供該些用途使用。由於多層建築物的租金會遠高於這些作業者現時所支付的水平，因此他們很可能會遷往其他租金較便宜的地區，例如洪水橋以北的海岸保護區。雖然政府表示，將會對任何違例土地用途／作業採取執管行動，但由於資源有限，有關行動的成效存疑；以及
- (c) 政府在發展洪水橋新發展區時，應審慎考慮該些被遷移的棕地使用者會否破壞其他地區的環境。當局應制訂《保育法案》，使政府可以保護獲預留進行保育和農業的土地，以免其生態受到蓄意破壞及被用作不協調的用途，同時對法例作出相應修訂及向相關部門提供資源，以便對違例用途採取執管行動。

[會議休會 5 分鐘。]

[雷賢達先生此時離開這節會議。]

R19 – 關注洪水橋新發展聯盟

R20/C5 – 何開發

R26/C18 – 伍東山

R27/C17 – 冼培芬

C14 – 鄭麗和

C23 – 侯祖光

C24 – 鄭禮雲

C26 – 朱源基

18. 何開發先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表洪水橋數條非原居民鄉村，他質疑洪水橋新發展區的合理性及可行性；
- (b) 在洪水橋新發展區的建議獲徹底討論並由立法會發展事務委員會批准之前，當局已把分區計劃大綱圖刊憲。洪水橋新發展區發展項目的概念錯誤，有關建議是基於錯誤的假設或一些具誤導性的事實；
- (c) 西鐵現時在早上繁忙時段是以 104% 的載客量運作。港鐵公司已確認列車班次的運作已達到最高載客量。現時，西鐵每小時的班次為 20 班車，其中約 70% 為 8 卡列車。列車班次無法如政府所聲稱，可透過提升訊號系統或把西鐵連接至沙田至中環線（下稱「沙中線」）及馬鞍山線，進一步增加至每小時 28 班車及增加 60% 載客量。西鐵的樽頸是錦上路站往荃灣西的方向，因此把西鐵連接沙中線及馬鞍山線無助解決問題。連接北環線的建議可能會令錦上路至荃灣西段的擠塞問題惡化。因此，倘無法應付洪水橋新發展區大量新增人口的交通需求，後果將會十分嚴重；
- (d) 西鐵於二零零三年開始運作，最高載客量約為每小時 41 500 名乘客，即早上繁忙時段合共約為 125 000 名乘客。有關數字遠遠未能應付屯門和元朗的交通需求，更遑論日後洪水橋新發展區帶來的額外需求。發展洪水橋新發展區是一個錯誤，特別是如洪水橋新發展區研究所建議，在洪水橋站四周興建高密度住宅樓宇。事實上，居民傾向搬至市區的劏房以節省很長的交通時間；
- (e) 洪水橋新發展區的發展項目極為依賴西鐵作為交通途徑。洪水橋新發展區研究並無關於西鐵交通需求及載客量的數據，因此洪水橋新發展區的目標發展密度並不合理。根據二零一六年中期人口普查，屯門及元朗的總人口約為 110 萬人，當中約佔 36.4% 的人（即約有 400 000 人）需要前往其他地區

上學或上班。假設洪水橋新發展區的通勤需求相若，洪水橋新發展區就會約有 64 000 名額外人口需要乘交通工具前往其他地區。雖然洪水橋新發展區將會新增約 150 000 個工作職位，但由於當中有部分職位會被其他地區的人取得，因此通勤人口的數目仍會很龐大。在洪水橋新發展區研究的第二階段公眾參與期間與屯門鄉事委員會進行諮詢時，以及在二零一五年十月九日立法會發展事務委員會上，政府都沒有回應此一問題；

- (f) 新增工作職位已包括有關港口後勤、貯物、工場及物流作業約 42 000 個職位。不過，現時洪水橋的棕地聘用約 3 850 名工人。工人數目預計將會大幅下跌，因為部分棕地將會搬遷，餘下的作業將會遷入設有自動化機器的多層建築物內。現時並無理據支持所聲稱的新增 42 000 個工作職位；
- (g) 擬議洪水橋新發展區發展項目歧視五條非原居民鄉村，因為這些鄉村將會因發展而被清拆，但附近地區的原居民鄉村卻獲保留。擬議洪水橋新發展區違反《基本法》保護居民生活模式的條文。擬議洪水橋新發展區不符合公眾利益，因為發展不可持續，亦不符合《香港規劃標準與準則》；
- (h) 當局計劃於擬議洪水橋新發展區的東北面進行公共房屋發展，並建議封閉一段天影路以進行公共房屋發展，以便與天水圍的公共房屋羣結合，達致洪水橋新發展區的目標公共／私人房屋組合比例。擬議公共房屋發展預計於二零三一年至二零三八年洪水橋新發展區發展項目第四期展開。現時應有足夠時間重新規劃洪水橋新發展區的發展項目；以及
- (i) 當局不應以公屋輪候時間長為藉口進行洪水橋新發展區的發展。

[黃幸怡女士於何開發先生陳述時到席。]

[馮英偉先生及黎庭康先生此時離開這節會議。]

19. 何開發先生表示，他獲分配的發言時間尚未用盡，因此希望稍後能利用剩餘的時間回應其他申述人／提意見人及／或委員的問題。何先生就主席的提問覆實。他已完成陳述。主席澄清，於所有表示將會在本節會議進行口頭陳述的申述人／提意見人完成陳述後，委員便會在答問環節提問。

20. 會議於中午十二時十五分休會午膳。

21. 會議於二零一八年一月三十日下午一時四十五分恢復進行。

22. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃偉民先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

23. 以下政府的代表及研究顧問、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

*規劃署*

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 林智文先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員      |
| 吳育民先生 | — | 高級城市規劃師／洪水橋新發展區 |
| 簡昌恒先生 | — | 城市規劃師／洪水橋新發展區   |

*土木工程拓展署*

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 張家亮先生 | — | 西拓展處總工程師／西 3  |
| 李杏儀女士 | — | 西拓展處高級工程師／西 5 |
| 馮耀璋先生 | — | 西拓展處高級工程師／西 6 |
| 岑啟承先生 | — | 西拓展處工程師／西 13  |

*土木工程拓展署顧問(艾奕康公司)*

- |        |   |      |
|--------|---|------|
| 何偉略先生  | — | 執行董事 |
| 施耀雄先生  | — | 合夥人  |
| 歐陽可淳先生 | — | 技術總監 |

申述人、提意見人及其代表

R1－領賢規劃顧問有限公司

C1－Y C Chang

C2－Ma Hung Shing

C3－Judith Wong

C4－Chan Yuk Yee Enid

領賢規劃顧問有限公司

Ian Thomas Brownlee 先生 ] 申述人的代表及提意見人的  
黃愛珠女士 ] 代表  
陳錦敏先生 ]

R7－香港地產建設商會

C7－領賢規劃顧問有限公司

領賢規劃顧問有限公司

Ian Thomas Brownlee 先生 — 申述人的代表及提意見人的  
代表

R8－世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R19－關注洪水橋新發展聯盟

R20/C5－何開發

R26/C18－伍東山

R27/C17－冼培芬

C14－鄭麗和

C23－侯祖光

C24－鄭禮雲

C26－朱源基

何開發先生 — 申述人及提意見人以及申述  
人的代表及提意見人的代表

冼培芬女士 — 申述人及提意見人

侯祖光先生 — 提意見人

R21 – Yu Chau Sim, Mak Kwok Fai

R22/C20 – 麥爵閎

R23 – 郭淑儀

R29 – Yip Sau Shut

R30 – 張美萍

C12 – Kwok Tsz In

C19 – 伍惠聰

C25 – Mak Cheuk Ki

C28 – Mak Tak Fai

麥爵閎先生 — 申述人及提意見人以及申述人的代表及提意見人的代表

張美萍女士 — 申述人

伍惠聰女士 — 提意見人

R25 – 簡家強

簡家強先生 — 申述人

R28 – 吳令衡

吳令衡女士 — 申述人

R32/C383 – 屯門鄉事委員會

陶錫源先生 — 申述人的代表及提意見人的代表

R34 – 厦村鄉鄉事委員會

鄧勵東先生 ]

鄧家良先生 ] 申述人的代表

鄧焯倫先生 ]

R83 – 江鴻燊

江鴻燊先生 — 申述人

鄧焯恆先生 ] 申述人的代表

鄧錦輝先生 ]

R84 – 鄧慶業區議員

鄧慶業先生 — 申述人

R85－屏山橋頭圍村代表鄧同發及鄧橋南

鄧同發先生 — 申述人

R86－屏山鄉洪屋村原居民代表及居民代表

鄧子光先生 ] 申述人的代表  
鄧昇華先生 ]

R87－厦村鄉新生村代表鄧智友

鄧智友先生 — 申述人

R88－屏山鄉洪水橋石埗村居民代表

林權先生 — 申述人的代表

R89/C31－陳萬新

陳萬新先生 — 申述人及提意見人

R91－陳萬輝

陳萬輝先生 — 申述人

R92－高銳文

高銳文先生 — 申述人  
陳滿池先生 — 申述人的代表

R93－陳枝河

陳浩基先生 — 申述人的代表

R94－唐明

羅顯其先生 ] 申述人的代表  
盧世雄先生 ]

R103－高樂置業有限公司

C330－陳文軒

領賢規劃顧問有限公司

Ian Thomas Brownlee 先生 ] 申述人的代表及提意見人的  
潘富傑先生 ] 代表

趙杰聰先生 ]

蔡思進先生 ]

陳文軒先生 ]

R104－恒達盛置業有限公司及 Linking Wisdom Ltd

C331－潘富傑

C332－蔡思進

領賢規劃顧問有限公司

Ian Thomas Brownlee 先生 ] 申述人的代表及提意見人的  
潘富傑先生 ] 代表

趙杰聰先生 ]

蔡思進先生 ]

陳文軒先生 ]

R106－洪屋村商會

吳啟康先生 ] 申述人的代表

麥漢輝先生 ]

R107－泰悅集團有限公司

泰悅集團有限公司

陳維楨女士 ] 申述人的代表

莊承樂醫生 ]

測建行有限公司

黃仲灃先生 ] 申述人的代表

周皓恩女士 ]

羅錦培先生 ]

R109－唐謀士建築設計事務所(香港)有限公司

鐘應利先生 ] 申述人的代表

郭志康先生 ]

R111－葉翠鳳

葉翠鳳女士 — 申述人

R112－中華傳道會佳音堂

趙玉蘭女士 ] 申述人的代表

趙承基先生 ]

梁國棟先生 ]

R113－同皇有限公司

建港規劃顧問有限公司

何小芳女士 ] 申述人的代表  
鄭沛勤先生 ]

R114－銀豐實業有限公司

文明輝先生 ] 申述人的代表  
文妙芬女士 ]

24. 主席歡迎政府的代表、研究顧問、申述人、提意見人及其代表到席。她隨即請申述人、提意見人及其代表進行口頭陳述。

R21－Yu Chau Sim, Mak Kwok Fai

R22/C20－麥爵閔

R23－郭淑儀

R29－Yip Sau Shut

R30－張美萍

C12－Kwok Tsz In

C19－伍惠聰

C25－Mak Cheuk Ki

C28－Mak Tak Fai

25. 麥爵閔先生借助投影片及個別村民的錄影片段作出陳述，要點如如：

(a) 他代表 10 名申述人／提意見人及當地居民。他們關注就業情況、商業用途及交通基礎設施需求的估算不準確以及諮詢過程無法向城市規劃委員會(下稱「城規會」)反映區內人士的意見。在分區計劃大綱圖刊憲之前，區議會並未獲得充分諮詢。繞過區議會公布洪水橋的土地用途建議的做法顯然不能接受。當局沒有充分諮詢將會受到嚴重影響的村民；

(b) 他反對該分區計劃大綱圖，理由如下：

### 缺乏支持數據

- (i) 土地用途建議缺乏事實和數據支持，而洪水橋新發展區規劃及工程研究(下稱「該研究」)的顧問應已考慮這一點。環境影響評估報告有不足之處，以及缺乏過去五年的通勤人口數目的資料；

### 不切實際的就業估算

- (ii) 該區將會新增 150 000 個工作職位的估計，並無根據。該研究估計，其中 42 000 個職位會來自工業、物流、港口後勤、貯物和工場用途，但有關數子實在難以想像，因為該數字是現時葵涌貨櫃碼頭提供的工作職位數目的 5.5 倍。另外，現時新界棕地的港口後勤及貯物等用途聘用了約 3 850 名工人。將會興建的多層建築物只能容納約 10% 的現有作業，因此只能提供約 400 個職位。商業用途以及企業及科技園將分別提供 75 000 及 19 000 個職位的估計亦缺乏足夠數據支持。從數碼港和天秀墟的經驗可見，要擬議科技園和商業發展取得成功會如何困難；

### 高估西鐵線的載客量

- (iii) 交通網絡不足以應付已規劃的發展。西鐵線已十分擠迫，在錦上路站至荃灣西站之間已出現樽頸。元朗的居民需要依賴西鐵前往荃灣，而二零一五年西鐵線在早上繁忙時段的容量已達至 104%。現時，市民需要等候三班列車才能上車。在缺乏新的集體運輸系統或主要道路網絡的情況下，單靠西鐵線無法應付洪水橋的 150 000 個新增職位所帶來的額外需求；
- (iv) 西鐵線原本是設計供 7 卡車廂的列車行走，兩個方向每小時的班次各為 20 班車，每小

時的載客量為 64 000 名乘客(政府所聲稱)，遠高於香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)所公布的 34 000 名乘客的數字。另外，倘每架列車的車廂數目由 7 卡增加至 8 卡，則僅能提升 14% 的載客量。即使兩個方向的列車班次由每小時 20 班增加至 28 班，所增加的 60% 西鐵載客量亦不足以應付洪水橋擬議發展所帶來的需求；

- (v) 政府試圖隱瞞事實，即利用「東西走廊」的概念可進一步改善西鐵線的服務，並聲稱使列車服務可增加至每小時 28 班車。該改善鐵路服務的建議無法令洪水橋區獲益，因為列車服務增加至每小時 28 班車的增幅僅會於沙田至中環線(下稱「沙中線」)和馬鞍山線落實，但不會於西鐵線落實；
- (vi) 政府僅強調於改善措施落實後，西鐵線的載客量將會增加，但卻從沒提及在屯門南延線及洪水橋站通車後，西鐵線的載客量將會減少。估計將西鐵線服務延伸至屯門南，在屯門南站的候車時間會為四分鐘，而西鐵線的總行車時間亦會增加，令載客量降低 14%。洪水橋站的候車時間為兩分鐘，將會進一步降低 4.4% 載客量。因此，西鐵線的載客量將會降低合共 18.4%。因此，採用 8 卡列車所增加的 14% 載客量仍無法抵銷屯門南延線及洪水橋站所引致的減幅；
- (vii) 即使當地有就業機會，區內居民亦可能繼續要乘交通工具到其他地區工作。以荃灣和葵青區為例，雖然區內有工作職位提供，但仍有 38.8% 的人口會前往其他地區上班或上學。因此，洪水橋創造新的工作職位，無法排除預計大量乘客對集體運輸系統的需求。新界西北的交通基礎設施早已失衡，根本無法應付現時每日 400 000 名乘客的需求。在洪水橋新發展區的 176 000 名新增人口中，

估計有 64 000 人將會是通勤人口，對公共交通將會有極大需求，但即使在擬議改善措施落實後，西鐵線仍然無法應付。應注意的是，港鐵公司已表明，進一步增加西鐵線服務班次並不可行，原因是西鐵線的訊號系統早已達到運作負荷上限。政府與港鐵公司的說法有明顯出入；

[雷賢達先生此時返回席上參加這節會議。]

#### 環保問題的公眾諮詢不足

- (viii) 洪水橋的擬議發展對環境將會造成不可逆轉的影響，特別是后海灣和下白泥的生態，破壞雀鳥的棲息地。當局沒有讓公眾得到足夠資料以了解有關影響，亦缺乏適當途徑讓公眾表達意見。在公眾諮詢的過程中，政府並沒有積極諮詢區內村民的意見。倘並非有義工舉辦活動通知居民／持份者，村民就會錯過及時就分區計劃大綱圖提交申述或意見的機會。就洪水橋發展涉及的環保事宜，政府忽視公眾的參與權利，包括未能向公眾以淺白的方式解釋環境問題或進行問卷調查以收集公眾對有關問題的意見；

#### 補償及安置問題尚未解決

- (ix) 許多村民都不想搬走，因為他們在當地已居住及做生意數十年。村民的申述和要求應獲從優考慮。倘他們的土地需要被收回，政府應檢討目前收地的補償水平及安置安排，以便村民可獲得合理補償，以及無須通過入息審查而獲得安置；
- (x) 根據《基本法》，所有在香港出生的人都享有居留權。按照目前的建議，佔洪水橋範圍約 10% 的五條非原居民鄉村，均會被清拆，而所佔範圍是非原居民鄉村兩倍的 20 條原

居民鄉村卻獲得保留。有關建議歧視非原居民。根據《基本法》，原居民及非原居民享有的權利並無分別，因此政府在處理安置和清拆問題時亦不應有所區別；

### 不切實際的規劃

- (xi) 大部分已規劃的用途／設施都不切實際。例如，沒有資料證明有需要興建一個社區中心，以及鑑於目前醫護人員短缺，擬議醫院將難以聘用足夠的人手。現時並無足夠用地重置須遷移的居民，因此把用地指定作商業發展亦不合理；以及
- (xii) 隨着人口增加，環保運輸服務或輕便鐵路系統應設於高架平台上以避免意外。所有對該區造成交通擠塞和污染的貨櫃車停車場及露天貯物場以及回收用途應予移除。

## R 25 – 簡家強

26. 簡家強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙洲里二村是從沙洲里分拆而來的一條獨立鄉村，是五條非原居民鄉村之一，將會被收回進行洪水橋發展。他居於沙洲里一段長時間，但直至政府公布需要清拆進行發展的非原居民鄉村名單後，他才首次聽聞沙洲里二村。沙洲里二村的法定地位存在疑問。他質疑該條鄉村的成立並未經過正式程序。倘進行洪水橋發展，政府應安置所有於一九八二年登記其居所的居民，並作出補償，無論他們是否原居民。清拆非原居民鄉村但保留該區的原居民鄉村是雙重標準；以及
- (b) 考慮到洪水橋的總人口於清拆該五條非原居民鄉村後僅為 200 000 人，當局指洪水橋將會創造 150 000 個新增職位的說法令人懷疑。新界西北的交通網絡無法支持額外的新發展項目。即使採用 8

卡列車，西鐵線仍然過於擠迫。根據他的經驗，由他那位於將軍澳的工作地點返回沙洲里的居所最少需要 1.25 小時。屯門公路及吐露港公路在繁忙時段早已極為擠塞。港珠澳大橋及蓮塘口岸等的新建基礎設施將會帶來更多交通流量，令交通擠塞的問題進一步惡化。政府應與持份者保持聯繫，以達成雙方可接受的土地用途建議和安排。

## R 28 – 吳令衡

27. 吳令衡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她與家人居於田心新村。她認為洪水橋發展不應進行，原因如下：

### 交通支援不足

- (i) 西鐵線在早上繁忙時段極為擠迫。區內居民會選擇乘坐往屯門方向的列車，再在總站乘坐列車前往荃灣西。西鐵線是新界西北的主要交通工具，現時的載客量已達到 104%。即使採用 8 卡列車並把每小時列車班次增加至 28 班車，以及作為連接沙中線及馬鞍山線的「東西走廊」的一部分，亦無法應付額外的 176 000 名人口。儘管自二零一七年九月以來，超過 70% 的西鐵列車已採用 8 卡列車，但西鐵線過份擠迫的情況仍然持續。另外，鑑於列車與列車之間通常需要相隔三分鐘，以致每小時最多只會有 20 班車，因此兩個方向每小時有 28 班車的假設實令人懷疑。她質疑政府利用「東西走廊」來掩飾一個事實，即每小時 28 班車的說法只對沙中線和馬鞍山線可行，但對西鐵線則不可行。錦上路至荃灣西的一段路段是西鐵線的樽頸。擬議屯門南延線及洪水橋站將會令西鐵線的行車時間延長八分鐘，從而降低西鐵線的載客量 18.4%。有關減幅會抵銷把列車由

7 卡增至 8 卡所帶來的載客量增幅，但政府不曾公布有關資料；

[黃幸怡女士此時返回席上參加這節會議。]

### 公眾諮詢欠缺成效

(ii) 當局沒有認真考慮區內人士對洪水橋發展的意見。她的家人居於洪水橋超過 50 年，他們擔心家園會被清拆，而所獲得的補償不足夠在其他地方購買新的居所；以及

(b) 倘洪水橋發展並無足夠的基礎設施支持以及補償問題尚未解決，則有關發展並無有力的理據支持。

### R32/C383 – 屯門鄉事委員會

28. 陶錫源先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是屯門鄉事委員會的首副主席以及屯門區議員；

(b) 當局於二零一三年就洪水橋發展展開公眾諮詢時，屯門鄉事委員會已要求保留亦園村。不過，政府的代表表示補償及安置問題將會由相關政策局／部門分開處理。亦園村的安置問題仍未解決；

(c) 七十至八十年代，政府在處理安置村民的問題上考慮周到，包括為良田村、新圍仔、黃家圍、新慶村及屯門舊墟提供重置鄉村的用地。永久和臨時構築物的居民均合資格獲得安置。有關政策於一九九七年後有所改變，在處理清拆問題上當局採取更嚴格的做法。一個提倡環保生活的發展建議，因補償問題未解決而被擱置；以及

(d) 鑑於菜園村和竹園村的村民均獲得特別安排，他難以明白為何當局不能對亦園村作出同樣安排。政府可考慮改劃用地以安置亦園村約 50 至 200 間臨時

房屋，以便受影響村民可繼續在該區居住，而無須把他們安置在洪福邨附近的用地。

### R 34 – 厦村鄉鄉事委員會

29. 鄧勵東先生及鄧家良先生作出陳述，要點如下：

#### 鄧勵東先生

- (a) 他是厦村鄉鄉事委員會主席。在洪水橋約 700 公頃的土地中，約有 400 公頃是由厦村鄉村民擁有。倘若沒有厦村鄉鄉事委員的支持，政府將難以落實分區計劃大綱圖的土地用途建議；
- (b) 雖然當局於二零一三年開始諮詢厦村鄉鄉事委員，但政府一直忽視其委員及區內居民的意見，包括拒絕以厦村命名該分區計劃大綱圖；
- (c) 政府在洪水橋區進行規劃時並無考慮會影響村民福祉的「風水」問題；
- (d) 村民獲得的補償較少，因為政府已提早收回土地擴建新圍污水處理廠。政府沒有尊重村民的權利，在收地事宜上對村民亦不公平。由於所有土地擁有人向政府均支付相同的地租，因此他們應獲得相同的收地補償；
- (e) 由於洪水橋的規劃過程並不公開透明，而區內人士的意見亦沒有被尊重，因此他和區內的居民均強烈反對洪水橋發展；

#### 鄧家良先生

- (f) 他是元朗區議會的民選議員及錫降圍村代表。他於洪水橋新發展區並無擁有土地或業務權益；
- (g) 當局自二零一三年七月起就該研究展開多次諮詢，居民和持份者均踴躍參加。雖然區內居民和持份者

就洪水橋的設計和規劃提交了大量合理及具建設性的意見，但他們的意見並未獲得尊重或在分區計劃大綱圖上反映。有見及區內人士的意見未獲採納，元朗區議會的洪水橋新發展區工作小組於二零一七年六月十四日的會議上通過一項動議，要求政府提交經修訂的建議供他們考慮；

(h) 他所收集的區內人士的意見如下：

- (i) 洪水橋有超過 95% 的土地位於厦村鄉，當中大部分是私人祖堂土地，由鄧氏宗族擁有，並有一幢一級歷史建築。當局拒絕以厦村命名分區計劃大綱圖的要求，實在毫無道理；
- (ii) 洪水橋大部分私人土地均出租予商戶以賺取收入，因此大多數土地擁有人都不希望其土地被收回。政府收回土地後可以高價將之出售以進行私人發展項目，這對土地擁有人並不公平。另外，農地和建屋土地的特惠分區補償分別約為每平方呎 1 000 港元及 2 000 港元，不足以讓擁有人在區內購買單位。三年前丹桂村一個單位的呎價約為每平方呎 12 000 港元。雖然政府對收地訂有補償政策，但應具靈活性，令特惠補償與市價掛鉤；
- (iii) 過時的公共租住房屋(下稱「公屋」)入息及資產審查規定只會令受影響的人無家可歸，因為約 400 至 500 萬港元的補償會令他們不合資格申請公屋，但同時又不足以讓他們購買到私人單位。政府應檢討其補償政策；
- (iv) 元朗區議會、厦村鄉鄉事委員會及區內居民均強烈要求保留天影路，以方便直接連接元朗公路，紓緩天水圍北和厦村的交通負荷，但他們的意見未獲接納。屏廈路的交通本身已十分擠塞，因此政府建議擴闊屏廈路，把雙程雙線車路改為雙程三線車路，將會令緩

衝區縮小，對毗鄰的鄉村發展項目造成負面的空氣和噪音影響；

- (v) 在天影路與屏廈路之間的地區興建高層建築物並不可取。他們要求增加發展地帶與屏廈路以西的村屋之間的緩衝距離，避免發展區的建築物可望到村屋的屋內情況，但其要求被當局拒絕；
  - (vi) 政府亦拒絕接納另一項建議，把石埗村與新生村之間的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，利用該塊用地靠近港深西部公路及元朗公路的優點，以及把厦村市宗祠北面的發展用地改劃為「休憩用地」地帶，以改善十條原居民鄉村及天水圍的居住環境。政府無理拒絕區內居民的建議，已引起居民的不滿；
  - (vii) 元朗及屯門現有的輕鐵已備受批評，並無理據支持要引入另一種大型的環保運輸系統環繞洪水橋的鄉村行走，這亦會妨礙日後就有關通道進行改善。元朗及屯門居民一直要求取消佔用大量路面的輕鐵；
  - (viii) 流浮山現時以海鮮食肆馳名，有機會進一步發展成為旅遊熱點，吸引大陸遊客。不過，政府並無進一步研究把流浮山發展成為美食中心的建議；以及
- (i) 他促請委員留意分區計劃大綱圖的不足之處，並要求對分區計劃大綱圖作出令區內人士接受的修訂。

### R 83 – 江鴻燊

30. 鄧焯恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對洪水橋發展。他的公司自九十年代起便在厦村從事貨櫃存放業務，其後則從物流業。雖然棕

地作業者在過去的公眾參與活動中不斷表達其意見，但政府與作業者仍無法就重置及補償問題達成協議。因此，現時推展洪水橋發展計劃，實在過早；

- (b) 洪水橋約有 190 公頃棕地，主要用作泊車、工場、物流、港口後勤等用途，涉及數千名工人的生計。鑑於許多傳統的工業大廈已改裝為辦公室、商店及其他用途，因此以合理價格在洪水橋提供土地作露天貯物、物流及工場用途，實有必要；
- (c) 政府建議利用多層建築物容納洪水橋部分物流和工場用途，但目前尚未有任何可供參考的詳細資料。多層建築物的地積比率為 5 倍，需要改善道路基礎設施以應付增加的交通需求。另外，多層建築物的建築和維修成本高，造成租金高昂，令大部分作業者無法負擔。多層建築物在處理上落重型貨物方面的效率亦欠佳。由於在收回 190 公頃的棕地後，只有 24 公頃的土地會提供作露天貯物、物流及港口後勤用途，所提供的土地並不足以容納被遷移的棕地作業，這會迫使約三分之一的作業者結束經營，而結業會令工人失業。由於缺乏作貯物用途而價格較便宜的土地，建築及物流業的經營成本將會上升，繼而影響社會穩定及損害香港的競爭力。政府推展洪水橋發展計劃，將會對這些作業者造成損害。他們在改善區內的基礎設施方面作出很多努力，亦投入了大量資金以確保其業務運作符合各項環保標準和政府的規定；
- (d) 嚴苛的換地準則妨礙私人參與洪水橋的發展項目。根據加強版的傳統新市鎮發展模式，只有大於 4 000 平方米用作商業或私人住宅發展的私人土地而有關土地又符合發展大綱圖及不會侵佔政府土地，才合資格申請換地。鑑於門檻甚高，預期成功申請在私人土地進行發展的機會甚微。有關政策剝奪了土地擁有人的業權。另外，作業者的業務必須已經營十年或以上，以及沒有違反相關地契規定，

才會獲得特惠補償。地價不斷上升，但補償金有時又會延遲發放，因而削弱受影響作業者的購買力；

(e) 政府應放寬使用土地作貯物及港口後勤用途的限制，提供后海灣及龍鼓灘等生態價值較低的地方以進行這類發展。政府應從深圳的經驗學習，把握新市鎮發展的機會，善用土地而並非任其閒置，因為這不會帶來任何經濟收益；以及

(f) 他請委員留意港口後勤及物流用途帶來的經濟效益、明白低補償率及多層建築物的高營運成本只會令現有的用途結業，以及考慮撤回該分區計劃大綱圖，避免對受影響人士造成困擾。

[邱浩波先生此時離開這節會議。]

31. 鄧錦輝先生表示，洪水橋及廈村有大面積的土地用作露天貯物及物流用途，因為該區的租金較葵涌貨櫃碼頭附近的地方為低。雖然當局建議興建多層建築物容納現有的露天貯物用途，但中小型企業很可能無法負擔多層建築物的租金。洪水橋附近地區(例如流浮山和白泥)的土地用途限制應予放寬，以容納受洪水橋發展影響的行業。

32. 因應申述人 R84、R85、R86 及 R88 的要求，主席同意他們可一起進行口頭陳述。

R84 – 鄧慶業區議員

R85 – 屏山橋頭圍村代表鄧同發及鄧橋南

R86 – 屏山鄉洪屋村原居民代表及居民代表

R88 – 屏山鄉洪水橋石埗村居民代表

33. 鄧慶業先生作出陳述，要點如下：

(a) 洪水橋新發展區主要為了興建高層樓宇，以解決目前房屋短缺的問題。不過，當局並無考慮基本規劃原則及輔助基礎設施的提供，而在公眾諮詢的三個階段所收集的作業者和持份者的意見亦被忽視。關於對交通、棕地用途、安置及補償事宜的意見，政

府一直沒有正面的回應。由於所有相關事宜仍未解決，因此令人懷疑擬議發展能否成功落實；

- (b) 元朗區議會設立了一個工作小組，負責考慮該分區計劃大綱圖，但在工作小組就包括交通和基礎設施安排的相關事宜及人口增加所帶來的其他問題進行討論之前，該份大綱圖已於二零一七年五月二十六日刊憲；
- (c) 天影路現時分擔了屏廈路的部分交通流量，有助保持天水圍、廈村及流浮山交通暢順。如建議刪除天影路，單靠屏廈路無法應付洪水橋新發展區預計增加的人口所帶來的繁忙交通；以及
- (d) 橋頭圍、洪屋村及石埗村等鄉村位於規劃區邊緣地帶，應獲妥善保護。他建議把第 19A 及 19B 區分別改劃為「休憩用地」地帶及低密度發展，以及把石埗村一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「鄉村式發展」地帶，以免橋頭圍及石埗村受到高密度發展的屏風效應影響，以及重定洪屋村一條擬議道路的走線，避免將該村分割為兩部分。清拆橋頭圍一幢工業大樓已導致約 30 間村屋的外牆出現裂痕。當鄉村附近高樓林立時，對這些鄉村的損害將會大得難以想像。

34. 鄧同發先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然當局有進行諮詢，但該分區計劃大綱圖仍未獲得同意，而村民反對有關的土地用途建議。他擔心興建樓高 160 米約 40 層的高層建築物時將會對村屋造成破壞。之前在清拆一幢建築物時已導致 38 間村屋出現裂痕。政府應重視村民的性命和財產，不應在鄉村附近興建高層建築物；
- (b) 政府於一九九一年及一九九二年以低價收回土地興建一條連接洪志路及屏葵路的道路，但有關道路計劃多年來都沒有展開。村民擔心政府在沒有洪水橋

發展時間表的情況下，再次以低價收回他們的土地；以及

- (c) 由於可供作小型屋宇發展的土地不足，因此應把更多土地劃為「鄉村式發展」地帶以應付需求。

35. 鄧子光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 洪屋村、橋頭圍及石埗村的村民反對擬議醫院，因為醫院過於接近村屋，亦缺乏連接醫院的公共交通。他們亦反對興建一條新道路把他們的鄉村分割，而該條道路只是供日後的商業發展使用。新道路所處的地面水平較高，將會對鄉村的排水造成負面影響。興建橋洪路已令其鄉村承受水浸風險；
- (b) 由於洪水橋有很多土地都是由祖堂擁有，而「風水」地方不得進行發展，因此他質疑擬議發展可以怎樣進行；
- (c) 洪屋村有超過 100 宗小型屋宇申請，但過去十年只有少數申請獲批。另外，部分「鄉村式發展」地帶已改劃為「政府、機構或社區」地帶供一個宗教團體使用。該「鄉村式發展」地帶面積不夠大，應將該地帶擴大以應付需求；以及
- (d) 洪屋村的擬議新道路應重定走線，使之沿山腳而建，避免侵佔鄉村的範圍。

36. 林權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 石埗村的範圍多年來不斷縮細。當局於七十和八十年代收回土地以進行防洪工程、於九十年代收回土地進行道路工程以及於二零零零年代收回土地興建洪福邨。「鄉村式發展」地帶的土地在過去數十年不斷減少，不足以應付約 500 宗小型屋宇申請的需求。另外，村民亦缺乏土地繼續進行農耕活動；以及

- (b) 擬議醫院將會興建於洪屋村和石埗村附近，對村民將會有嚴重影響。有關建議應該撤回。

R 87 – 厦村鄉新生村代表鄧智友

37. 鄧智友先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新生村的村代表。村民在公眾諮詢的三個階段所表達的意見未獲得考慮。雖然他明白發展的重要，但村民的權利和利益亦應獲尊重。洪水橋約有 80% 至 90% 的土地位於厦村鄉，主要是祖堂地。收回土地會削弱他們的宗族聯繫，因為他們再沒有地方舉行節慶活動，其傳統將會被摧毀。倘有必要收回土地，就應該以持份者和村民接受的方式進行；
- (b) 交通是發展洪水橋的一項關注事宜。厦村鄉的厦美路有五至六條鄉村。刪除天影路的建議會迫使駕駛者使用本身已極為擠塞的屏廈路和田廈路。洪水橋的規劃並無認真考慮村民的生活及所需的基礎設施。當局並無提出任何改善村民生活環境的建議。在洪水橋興建新的房屋但又禁止擴大「鄉村式發展」地帶以應付需求，這個做法有欠公允；
- (c) 在發展天水圍時，厦村鄉宗祠前面的「風水帶」獲得保留，但根據分區計劃大綱圖所示，現時該「風水帶」的走線將會移離宗祠；以及
- (d) 環繞鄉村行走的擬議環保運輸系統將會令村民的居住環境惡化。他請求委員同情和明白區內村民的訴求，以達致社會和諧及一個雙贏的局面。

R 92 – 高銳文

38. 陳滿池先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是原居村民。雖然他認同有發展需要，但他反對清拆其鄉村。報告指只有五條非原居民鄉村會被清拆進行發展，這個說法並不真確。他的鄉村有約

300 年歷史，屬於原居民鄉村，但根據擬議土地用途布局圖，其鄉村需要清拆；

- (b) 最低面積為 4 000 平方米的換地申請門檻過高。小型屋宇發展的一項先決條件是村民必須擁有位於「鄉村式發展」地帶內的土地。政府拒絕透過改劃村民擁有的「綠化地帶」以擴大「鄉村式發展」地帶來應付需求。另外，「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的基礎設施，例如食水供應，令發展小型屋宇更加困難；以及
- (c) 林地和海域因雀鳥和海豚而分別得以保留，但根據擬議土地用途布局圖，300 年來都有人居住的鄉村卻需要被清拆，這實在不合理。受影響村民應獲得土地重建家園，並獲得足夠的補償。洪水橋新發展區的經修訂建議發展大綱圖上的青磚圍的「鄉郊發展密度第四區」亦應擴大。

### R93 – 陳枝河

39. 陳浩基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是原居村民。他一直獲告知洪水橋發展不會影響原居村民。當他從報章上得悉其居所將會成為洪水橋發展的公園的一部分時，他聯絡規劃署並獲告知當局會諮詢其意見。不過，他和他的父親(現年 71 歲，並在空餘時間務農)從未被諮詢。倘若他不是得悉可以就分區計劃大綱圖提交申述，他就會錯過表達意見的機會；以及
- (b) 他的家族在該村落戶已超過 300 年。即使政府基於公眾利益而收回土地，亦應接觸受影響村民商討補償及安置的事宜，但政府卻從來沒有這樣做。其父親提出把所有小型屋宇由第 34 區調遷至毗鄰田心的第 27C 區的要求，但規劃署的回應是第 27C 區已預留用作住宅發展，以應付其他人的房屋需求，亦沒有說明他們可遷往何處。受影響村民都十分擔心。

R 94 – 唐明

40. 羅顯其先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是洪水橋新發展區聯村關注組的成員，並代表一名長者(申述人 R 94)作出口頭陳述；
- (b) 政府為洪水橋發展制訂收地政策時，必須採取習主席於中國共產黨第十九次全國代表大會的講話所訂立的原則，即透過保障市民的基本生活質素及不斷滿足他們日益增長的美好生活需要，以改善公共服務，令市民可在洪水橋和諧地生活和工作，並建立歸屬感、幸福感和安全感；
- (c) 唐先生(申述人 R 94)73 歲，是一名退休人士。他自一九七五便居於亦園村。他第一間於亦園的居所因興建西鐵線而被清拆。他於二零零四年興建新的居所，地點交通方便，距離西鐵線 10 至 15 分鐘步行距離。他不想搬走。倘他必須搬走，政府應把他安置在洪水橋交通方便的地點。政府給予的補償很少，不足以讓他在同區購買一個合理的居所。政府應檢討其過時的補償政策，妥善對受發展項目影響的村民作出補償或安置，以及不應歧視非原居村民的權利；
- (d) 在二零一八年一月十日的立法會會議上，發展局局長回答劉業強立法會議員的問題時解釋，北區竹園村的情況非常特別，因為原居村民和非原居村民已於該鄉村居住一段長時間，形成一個緊密的羣體，故此可獲特別安置／補償安排。他認為竹園村與亦園村的非原居村民並無分別。即使亦園村的村民未必能如竹園村的村民般獲安置於平房，他們最少亦應該在清拆前獲妥善安置；以及
- (e) 規劃署於二零一六年與村民會面時，曾承諾會為洪水橋的特殊情況制訂收地政策。規劃署至今仍未履行其承諾。村民於二零一七年再與發展局會面討論收地問題。發展局承諾會進一步討論有關問題，但

在分區計劃大綱圖刊憲之前發展局仍未履行承諾。他質疑有些並非居於該處的人因採取了一些行動而令其獲得安置。倘這類人士獲得安置但一直長時間居於亦園村的非原居村民卻不獲安置，這並不公平。

R 103 – 高樂置業有限公司

C 330 – 陳文軒

41. Ian Thomas Brownlee 先生複述他在上午環節所陳述的下列重點：

- (a) 分區計劃大綱圖是基於錯誤的基礎而制訂，並無考慮法庭對希慎集團就城規會關於私人土地擁有權的決定提出的司法覆核所作的裁決；以及
- (b) 當局並無考慮在公眾諮詢過程所收到的意見，當中許多重要的意見均被忽視。

42. 潘富傑先生借助投影片，就亦園村用地作出陳述，要點如下：

申述地點

- (a) 位於亦園村的申述地點面積為 4 719 平方米，是一塊由申述人擁有的私人土地。該塊用地由一條已鋪砌地面的通道連接青山公路，並可接達鍾屋村站附近的輕鐵；
- (b) 該塊用地有部分在先前的分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為 1.26 倍，建築物高度為 21 米，而有部分則劃為「政府、機構或社區」地帶。該塊用地現時位於規劃區第 27A 區內，在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，指定作公共租住房屋發展連同附屬設施，最高地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 160 米。有關用途地帶區劃表示政府將會收回該塊私人土地進行公屋發展；

- (c) 申述人反對分區計劃大綱圖及《說明書》第 11.3.2(b)段關於該塊用地劃作「住宅(甲類)2」地帶有關公共租住房屋方面的限制，以及《說明書》第 17.2 段關於收地和實施政策的規定欠缺靈活及過多限制；

#### 洪水橋研究

- (d) 在三個公眾參與階段結束後，該研究於二零一六年完成。該研究所制訂的建議發展大綱圖成為分區計劃大綱圖的土地用途架構的基礎。不過，公眾於公眾參與期內提出的關注(包括住宅單位供應不足及增加鐵路站附近的「區域經濟及文娛樞紐」的發展密度的要求)仍未完滿解決；
- (e) 在該研究的公眾參與期內，申述人提交了兩個建議增加發展密度的方案，但均被當局在缺乏足夠理由下拒絕；
- (f) 當局於二零一七年四月向立法會提交一份關於洪水橋新發展區的實施安排的文件，當中包括洪水橋新發展區修訂契約申請的一般規劃考慮準則(下稱「一般規劃考慮準則」)。申述人有關私人房屋發展的建議並不符合一般規劃考慮準則第 1 和第 2 項有關「地點」及「擬議用地須在規劃作私人發展的用地範圍內」的規定，但該塊用地符合餘下有關「面積和業權」、「土地格局」、「提供行車通道」、「符合分區計劃大綱圖的規定」及「沒有負面影響」的準則。當局沒有理由限制該塊用地只能用作公共租住房屋發展及禁止擁有人申請換地；
- (g) 申述人提出兩個修訂方案：
  - (i) 方案一 — 把第 27D 區改劃為「住宅(甲類)2」支區以發展資助出售單位及私人住宅，地積比率為 6 倍及建築物高度限制為主水平基準上 160 米，並以公私營界別合作的

方式實施，以及納入對《說明書》第 11.3.2(b)段作出的相應修訂；

- (ii) 方案二—把第 28A 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶伸延至穿過申述地點以連接青山公路，形成一個連接輕鐵站與新區域中心的商業／住宅中樞。建議地積比率為 6 倍，對住宅部分不設最低要求，以及最高建築物高度為主水平基準上 160 米；
- (h) 根據二零一四年的《長遠房屋策略》，由私人機構參與興建的資助出售單位在應付房屋短缺方面有重要的作用，特別是中產夾心階層的房屋需求。公私營界別合作的方式與香港房屋委員會的私人機構參建居屋計劃及租者置其屋計劃類似，由私人機構負責興建和設計，然後把一定比例的單位交給政府出租予合資格租戶或按資助比率出售。他亦引述二零一七年《施政報告》公布的「首次置業」計劃(第 150 及 151 段)，當中亦需要與私人機構合作落實計劃；
- (i) 根據城市規劃委員會文件第 10378 號(下稱「文件」)第 6.70 段，改劃部分「住宅(甲類)2」地帶的建議以容許進行私人住宅發展，會影響擬議房屋組合及公屋單位的供應。不過，合計住宅總樓面面積將會維持在 49 500 平方米，提供約 800 個資助出售單位／私人單位。公私營房屋單位的比例仍然會維持在 51 比 49，對整體的單位供應不會有嚴重影響。在住用地積比率相同的情況下，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的方案只會提供更多商業空間。把「住宅(甲類)2」地帶分割會保留發展密度，而每個支區的建築物設計／布局可由技術評估支持。施加地契條件可令美化環境和城市設計互相融合；
- (j) 與其他住宅用地比較，該「住宅(甲類)2」地帶太大，地形亦較狹長。較小型的用地可確保有較好的行人連接、更佳的城市設計及私人房屋或混合用

途。單一龐大的公共屋邨會破壞良好規劃和城市設計的意向。私人發展在設計質素方面會較佳。多元化的混合用途亦可以配合「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

(k) 該塊用地已預留進行發展分段圖的「第三階段前期工程」，並可供進行發展。該塊用地設有車輛通道，位置優越。通過透明度高的公私營界別合作模式，單位建成的時間將可大為提早。該塊用地可由二零二六年至二零二九年分期發展，需時 10 至 11 年完成；

(l) 申述人有能力在所擁有的土地進行私人住宅發展，惟須先修訂地契，而支付的地價將會為政府帶來額外收益。倘該塊用地保留「住宅(甲類)」地帶的區劃，該塊土地將會被收回進行公屋發展，而擁有人的土地權利將會完全被取去。這種對私人發展權的侵佔絕不合理。根據希慎集團提出的司法覆核個案，當局在施加發展限制時，應平衡各方利益以保障私人土地擁有權；以及

(m) 簡而言之，建議修訂可達致更佳的城市設計及房屋組合、提供私人及資助出售單位以應付房屋需求、簡化實施程序、消除不合理侵佔私人土地擁有權的情況，以及提供額外的政府收益。

43. Ian Thomas Brownlee 先生補充表示，建議修訂合理，因為可提供足夠數目的資助出售單位，符合規劃意向。提供的單位數目並無改變。對該塊土地的用途地帶區劃及《說明書》進行輕微修訂可避免收地，而有關建議可透過換地達成。

R104 – 恒達盛置業有限公司及 Linking Wisdom Ltd

C331 – 潘富傑

C332 – 蔡思進

44. Ian Thomas Brownlee 先生表示，有關申述與兩塊由中信泰富有限公司擁有的土地(用地 S 及 K)有關。潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人(R104)是用地 S 及用地 K 的土地擁有人。該兩塊用地分別位於新生新村及橋頭圍工業區。雖然該兩塊用地相距較遠，但因共同的擁有權及新發展區的落實機制而獨特地聯繫起來；

#### 新生新村的用地 S

- (b) 位於規劃區第 36 區的用地 S 部分劃為「工業」地帶(72%)，最高地積比率為 3 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米，而部分則位於顯示為「道路」的地方。該塊用地位於港深西部公路以西，毗鄰洪水橋新發展區的「區域經濟及文娛樞紐」，位置優越。擬改劃用途地帶以進行住宅發展的申請(編號 Y/YL-HT/2)，於二零一六年遭城規會拒絕。其中一個拒絕理由是批准該宗申請屬言之尚早，因為該區屬於該研究的範圍，而該研究仍在進行。不過，城規會部分委員認為住宅用途在日後未必完全不能接受；
- (c) 於二零一五年進行洪水橋新發展區研究的第二階段公眾參與時，該塊用地獲納入新發展區的範圍內，並指定作工業用途。其中一名申述人提交反對意見，並建議該塊土地應用作住宅用途。於二零一六年的第三階段公眾參與，該塊土地仍然維持作工業用途，特別是用作重置受影響的工業經營者，包括橋頭圍工業區的用地 K；

#### 橋頭圍的用地 K

- (d) 用地 K 由一幢於二零一一年發展的工業大廈佔用，合計總樓面面積為 13 000 平方米，建築物高度為 15.4 米，現時大昌行在該處經營汽車服務中心。該塊用地現時有部分在分區計劃大綱圖上劃為「商業(2)」地帶，部分則劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，最高地積比率分別為 8 倍和 7 倍，建築物高度為主水平基準上 160 米。擬議環保運輸系統將會穿過該塊用地的西部；

- (e) 在該研究進行的公眾參與階段，當局建議該塊用地用作混合住宅和商業用途，並位於「地區商業中心」及港鐵天水圍站的服務地區範圍。現有的工業經營者(包括申述人)主要從事車輛維修。他們已提出現時缺乏搬遷及補償方案的問題，以及對其業務運作造成的負面影響；

### 一般規劃準則

- (f) 現時，由於兩塊用地都不符合二零一七年四月二十五日的立法會文件所訂定的準則，故不合資格進行換地。用地 S 未能符合第 2(b)項準則，因為被劃為「工業」地帶，而交還「工業」地帶內的地段將不獲接納。用地 K 未能符合第 3(a)項準則，因為該塊用地的面積少於經修訂發展大綱圖指定的單一發展用地的總面積；以及未能符合第 4 項準則，因為該些用地內的私人地段並非由單一或合資公司業權人擁有；
- (g) 如非一般規劃準則過於苛刻，作為兩塊用地的擁有人可以輕易在用地 S 興建新的工業大廈，以適時搬遷用地 K 的作業。倘落實建議的輕微用途地帶修訂，兩塊用地可易於符合一般規劃準則，並方便新發展區如期落實及支持分區計劃大綱圖的規劃意向；

### 申述及建議修訂

#### *用地 S*

- (h) 申述人反對「工業」地帶的土地用途區劃(最高地積比率為 3 倍及建築物高度為主水平基準上 80 米)及《說明書》第 11.7.1 段，並建議把該「工業」地帶的一部分改劃為「工業(1)」支區，以及分別把最高地積比率由 3 倍增加至 5 倍及建築物高度由主水平基準上 80 米增加至 100 米；把《說明書》第 11.7.1 段修訂為「如工業經營者於橋頭圍擁有的私人地段受到新的分區計劃大綱圖影響，而該些地段

符合換地申請的準則，以及在規劃區第 36 區的「工業(1)」支區擁有私人土地，則可獲優先及給予機會把其作業搬遷到該「工業(1)」支區，而這有助於提早落實洪水橋新發展區。」；

[黃仕進教授此時離開這節會議。]

(i) 獨特的共同擁有權應獲得特殊的「工業(1)」支區區劃，理由如下：

(i) 完全符合一般規劃準則，以及會大大降低政府收地所運用的資源及加快落實過程；

(ii) 符合「工業」地帶及「其他指定用途」／「商業(2)」地帶的規劃意向，有助重新分配工業活動以騰出靠近核心位置的土地；

(iii) 與適用於古洞北及粉嶺北新發展區的加強版傳統新市鎮發展模式比較，換地準則過於苛刻，亦沒有理由把「工業」地帶排除於換地安排之外；

(iv) 兩塊用地均會被收回，而由於換地準則過於苛刻，土地擁有人無法利用用地 S 來遷置用地 K 的工業活動。這會對私人土地擁有權造成不成比例的侵佔。根據法庭就希慎集團提出的司法覆核所作的判決，在施加限制時，土地擁有人的業權與社會利益必須透過相稱性分析作出平衡。另外，分區計劃大綱圖的發展階段示意圖並不清晰，亦不一致，導致用地 K 有部分位於「前期工程」的範圍，而部分則位於「第三階段工程」的範圍。規劃署回應指用途地帶的界線並不一定符合土地擁有權的分布，這個說法並不尊重私人土地擁有權；

(v) 當局缺乏搬遷計劃、詳細落實安排及對橋頭圍受影響工業經營者的補償方案。申述人提

出的建議修訂不會取代搬遷安排，反而會加快落實過程；

- (vi) 規劃署曾表示為受影響土地擁有人作出的安排不屬分區計劃大綱圖的範疇，但分區計劃大綱圖訂明土地用途架構的基礎及載有收地及建築計劃的發展階段示意圖。一般規劃準則第 7 項亦規定必須符合分區計劃大綱圖的規定；
- (vii) 應合理地善用「工業(1)」支區稀有而珍貴的土地資源及位置優越的特點，施加最高 5 倍的地積比率及主水平基準上 100 米的建築物高度，使有關發展能與「工業」用地及對面廣深西部公路旁的住宅發展的發展密度協調，該住宅發展的發展限制為地積比率 6 倍及主水平基準上 160 米的建築物高度。另外，「工業」地帶 3 倍的地積比率並無技術方面的根據。把地積比率增加至 5 倍的建議可加大工業經營的樓面空間，以及在區域中心附近提供超過 5 000 個職位，同時亦可加強其作為就業樞紐的策略性地位並推動區內的經濟；

#### 用地 K

- (j) 申述人反對「商業(2)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的界線，因為有關劃界不必要地把用地 K 一分為二；反對環保運輸系統的走線，因為其走線貫穿部分用地；以及反對分區計劃大綱圖的發展階段示意圖，因為根據有關示意圖，該塊用地有部分屬於前期工程範圍，而其餘部分則屬於第三階段工程範圍；
- (k) 申述人建議把環保運輸系統的走線向西移，使之位於該塊用地之外，以及調整用途地帶的界線，使該塊用地坐落在單一個土地用途地帶內(「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)，並修

訂發展階段示意圖的前期工程及第三階段工程範圍的劃界，以確保用地 K 落入單一階段內；

- (l) 由於環保運輸系統須視乎二零一七年三月進行的一項可行性研究的結果而定，而至今仍未進行公眾參與，因此在分區計劃大綱圖上顯示環保運輸系統的用途地帶及擬議走線會令人混淆。現時亦沒有足夠資料顯示關於所涉私人土地擁有權會受到的影響；
- (m) 文件第 6.71 段的回應指調整用途地帶的界線會導致「商業」和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的界線不規則。這個說法並不合理。對毗鄰地帶所造成的形狀並非不規則，以及有足夠空間進行良好城市設計和建築布局而不會影響該些用地的發展潛力；以及
- (n) 總而言之，有關建議僅涉及輕微的用途地帶修訂，可容易令該兩塊用地符合一般規劃準則，以及方便遷置工業經營者、加快落實新發展區及支持規劃意向；善用土地用途以增加工業樓面空間；尊重私人土地擁有權；以及減低政府的收地開支。

45. 趙杰聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表大昌行。大昌行是現時的土地擁有人及橋頭圍(即用地 K)的大昌行汽車中心的經營者。該汽車中心自二零一一年開始在該塊用地營運，為新的進口日本汽車提供服務。汽車中心於過去六年所處理的新車數目每年超過 10 000 輛，聘用超過 100 名僱員。汽車中心是一幢具現代化設計並提供最新設施的建築物，亦是區內的地標建築物之一，在該區發揮協同效應；
- (b) 隨着近期「一帶一路」策略的經濟發展、粵港澳大灣區及興建中的港珠澳大橋所帶來的效益，物流業、汽車業以至金融市場將會蓬勃發展。新界北部在香港和內地之間的經濟合作將扮演重要的角色；以及

- (c) 由於汽車中心的總樓面面積為 102 041 平方米以及需要一條較長的斜路供車輛上落，所以難以為該用途另覓用地。因此，改變用途的建議將會對其業務和運作造成負面影響。

46. Ian Thomas Brownlee 先生補充說，該用地的擁有人因一般規劃準則過於苛刻而無法在所擁有的土地興建一幢替代建築物，情況極之荒謬。用地 S 接近洪水橋新發展區的就業樞紐及區域中心，而發展汽車中心有助於為新市鎮發展提供工作機會。該塊用地面積較大，足以吸引更多不同類型的工業活動，提供優質工作機會以支持就業樞紐。只需對分區計劃大綱圖進行輕微的修訂就可以實現上述建議。

[侯智恒博士此時離開這節會議。]

#### R107 – 泰悅集團有限公司

47. 黃仲灃先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人是一間私人公司，在提供長者住宿照顧及復康服務方面擁有超過 30 年的經驗，包括 18 間安老院舍，其中三間是提供資助宿位的合約院舍及六間是買位計劃的院舍。申述人亦擁有四間長者康復服務中心、社區護理中心及日間護理中心，亦為家居照顧服務提供支援；
- (b) 申述人一直支持和參與社會福利署(下稱「社署」)改善安老服務質素的計劃。當局於二零零三年七月公布一項計劃，鼓勵在新建私人發展項目內提供安老院舍。申述人為了參加該項計劃，在洪水橋購入一塊用地，並於該研究公布前提提交換地申請，但其後有關申請因推行加強版傳統新市鎮發展模式而遭拒絕；

## 建議修訂

### 修訂項目 A

- (c) 有關位於規劃區第 8 區的申述地點，他建議把劃為「政府、機構或社區」地帶的部分改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並修訂《註釋》和《說明書》，以便發展私營安老院，理由如下：
- (i) 符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並會縮短安老院的落實時間。擬議安老院提供的家居照顧服務將會覆蓋洪水橋及唐人新村地區，並可服務不同的市場層面，與政府的政策目標一致；
  - (ii) 建議修訂只是把該「政府、機構或社區」地帶分為兩個支區(「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶)，以方便闢設私營安老院，並無改變在該區提供安老院的規劃意向。由於「政府、機構或社區」地帶的布局得以保留，因此仍會有足夠空間設置已規劃的診所，而申述人可適時落實闢設安老院舍。此舉符合加強版傳統新市鎮發展模式及政府在第 8 區提供一個設有 250 個宿位的安老院舍的意向；
  - (iii) 根據傳統的新市鎮發展模式，擬議安老院設施的收地程序可能需要三至五年時間才能完成，而目前的政治環境可能會令時間延長。不過，倘採用由私營機構發展的模式，即透過換地程序，落實過程的時間應該可以縮短至約 18 個月。由於申述人在私人發展項目提供長者服務方面具有豐富的經驗，因此預期換地申請會順利獲批；
  - (iv) 該塊用地位於洪水橋新發展區的中央位置，覆蓋擬議發展 500 至 1 000 米範圍內的服務範圍。擬議安老院將會提供超過 250 個宿

位，平均房間面積為 11 平方米，屬於優質設施；

*修訂項目 B*

- (d) 他建議把位於規劃區第 10 區的「住宅(甲類)2」用地劃分為(a)支區及(b)支區，並修訂《註釋》及《說明書》，以進行私營的安置房屋項目：
- (i) 在《註釋》訂明「住宅(甲類)2」(b)支區的安置房屋發展項目應由私營機構進行，並於《說明書》對「住宅(甲類)2」地帶進行修訂，使該塊用地透過地契管制機制作為私營機構參與的安置房屋項目的一部分；
  - (ii) 有關建議符合社署的現行政策，即鼓勵私營機構在新的私人發展項目提供特別用作安老院的用地，闢設優質的安老院舍。建議在擬議「住宅(甲類)2」(b)支區的發展項目的低層闢置安老院舍，連同提供安老院的擬議「政府、機構或社區(1)」地帶，兩者將會產生協同效應；以及
  - (iii) 以公私營合作的模式進行安置有助增加短期至中期的房屋土地供應，符合「港人港地」的措施。

48. 陳維楨女士作出陳述，要點如下：

- (a) 洪水橋區的長者服務並不足夠。截至二零一六年，本港的長者人口百分比為 16.6%，其中 6%居於安老院。現時輪候政府資助安老院舍的名單上有超過 30 000 人。分區計劃大綱圖上預留發展安老院的兩至三塊用地，無法應付佔洪水橋已規劃總人口數目(約 218 000 人)約 6%的長者的需求；以及
- (b) 優質安老院處所將會於私人市場提供，其落實期較短。由於政府資助的安老院舍一般需要 5 至 10 年

才落實，因此當局應鼓勵闢設落成時間較短的私營安老院。

49. 莊承樂醫生表示，根據其長者醫療的經驗，居於設有健康護理服務的安老院舍的長者對公共醫療設施的依賴會較少。提供優質安老院舍不僅可紓緩住宿照顧服務缺短的問題，更可以減少對醫療服務需求的壓力。

50. 黃仲澧先生借助投影片對文件(第 10378 號)所載的規劃署的意見作出下列回應：

- (a) 雖然落實事宜不屬分區計劃大綱圖的範疇，但申述人的意向是修訂《說明書》以訂明落實安排；
- (b) 儘管補償和安置安排並非直接與分區計劃大綱圖有關，但申述人擬藉此機會請有關部門考慮原區安置是否可以透過私人機構參與進行；
- (c) 申述人對加強版傳統新市鎮發展模式的換地準則的關注並未載入文件內；以及
- (d) 他要求城規會考慮上述建議修訂，有關修訂將會縮短項目的落實時間，並加快安置過程。

R109 – 唐謀士建築設計事務所(香港)有限公司

51. 鍾應利先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 除北大嶼山外，洪水橋將會成為香港下一個核心商業區。洪水橋新發展區的面積為 707 公頃，已規劃總人口約為 218 000 人，其中 176 000 人為新增人口，並將會提供 150 000 個就業機會。洪水橋新發展區接近深圳，有西鐵線連接，將會成為一個重要的門廊和區域樞紐；
- (b) 洪水橋新發展區接近天水圍、元朗和屯門新市鎮，將會成為區域經濟及文娛樞紐，提供大量零售、辦

公室、酒店和住宅樓面空間。西鐵洪水橋站是規劃作為新發展區的核心，並將會是早期發展之一；

### 車輛通道

- (c) 連接洪水橋站及其周邊核心地區的車輛通道並不足夠。根據目前的計劃，D7 道路是唯一連接洪水橋新發展區的商業核心區的車輛通道。D7 道路連接兩條南北走向、屬雙程分隔車道的次要道路，但三條道路的盡頭均是掘頭路。儘管 D7 道路與西面的 P1 道路連接，但經策略性公路(例如港深西部公路及元朗公路)所產生的區域交通主要是來往 P1 道路。商業核心區的合計總樓面面積為 920 000 平方米(不包括「政府、機構或社區」用地)，其產生的交通流量並無其他道路可以分流，因此令人對 P1 道路和 D7 道路的容量存疑。擬議洪水橋商業核心區的發展規模與現有七條車輛通道的太古坊／太古城中心相若。以九龍站發展項目作比較，該項目的合計總樓面面積為 1 096 000 平方米，現有四條車輛通道，但仍遇到交通方面的問題；
- (d) 建議在區域廣場附近增加一條道路連接 D7 道路和 D6 道路，以加強商業核心區的連接性。擬議道路不會有任何斜度問題、不會影響主要幹道、無須在 P1 道路設置任何額外路口以及不會影響已規劃的環保運輸走廊。闢設這條新增道路後，該區將會有四條道路連接通道，令交通更加方便及盡量減少可能造成的交通問題；

### 較小的用地

- (e) 較小的用地仍然可達到該研究的規劃目標。分區計劃大綱圖有 12 個規劃主題及城市設計概念，可歸納為四個主要元素：可辨識性、步行環境、活力和通透度。不過，根據現時的分區計劃大綱圖，最大的混合用途及商業發展的用途地帶面積最多為 4.3 公頃。大型用地的面積大以及建築物設計單一，因此其可辨識性、步行環境、活力及通透度都會較

低。較細的發展用地可讓不同的發展商都有機會參與，有助締造多元化的社區、營造歸屬感及提升活力，以及提供更多機會設置觀景廊及通風廊。因此，較適當的做法是把發展用地分為約 1 公頃的細小用地，以達致可持續、以人為本及均衡的社區；

- (f) 啟德發展就是採用整合細小用地模式進行發展的一個好例子，提供機會達致良好的景觀和城市設計。洪水橋採用非整合大型用地模式，無助於達致可持續、以人為本及均衡社區的發展；以及

#### 落實方法

- (g) 新發展區內的大型和零散的私人土地，包括祖堂土地，會對落實新發展區造成不良影響。建議當局可採取其他替代落實方法，以便能夠適時落實有關發展，並盡量利用公私營合作所帶來的效益。根據擬議的替代方法，區內不同的私有地塊將會由政府和土地擁有人共同組合起來，而持份者會應邀投入實施成本，包括提供基礎建設、發展休憩用地及其他公共設施。

#### R111 – 葉翠鳳

52. 葉翠鳳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 目前她是洪屋村的物流業經營者；她最初在青衣開業，其後遷至大埔，九年前再遷到現時的用地。她十分擔心，倘其作業用地因進行洪水橋新發展區發展而須清拆，重啟業務會涉及龐大的搬遷成本；以及
- (b) 元朗指定用作露天貯物及港口後勤用途的土地減少將會導致物流業要承擔更高的租金。當局應在同區物色其他可供重置的用地而不是興建多層建築物，因為大部分作業需要使用重型設備和機器而無法搬入多層建築物內。

R 112 – 中華傳道會佳音堂

53. 趙玉蘭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 中華傳道會佳音堂於一九四九年在洪水橋雁園成立，其後於一九六三年遷往屯門順風圍。該教堂建築物獨特而具歷史價值。該教會一直積極參與社區服務，包括經營幼稚園及補習班、探訪長者、協助殯葬安排、改善鄰舍及生活環境的工作以及提供社區農耕活動；以及
- (b) 申述人反對收回教會用地進行其他發展，並要求城規會考慮原址保留現有的教堂建築物，令教會可以繼續為鄰舍服務。倘無法在該塊用地保留教堂，當局應在鄰近地點提供重置用地或處所，令教會可繼續舉行活動和提供社區服務。

R 113 – 同皇有限公司

54. 何小芳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申述地點

- (a) 她要求把洪水橋規劃區第 20 區的「政府、機構或社區」地帶的一部分改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。該「政府、機構或社區」地帶的面積為 72 851 平方米，獲保留用以興建一間設有分科／專科門診的醫院，最高建築物高度為主水平基準上 80 米。申述人用地的擁有權統一，有一小部分劃為「政府、機構或社區」地帶(0.22 公頃)，現時由一間已取得規劃許可的混凝土配料廠佔用；
- (b) 「政府、機構或社區」地帶旨在提供政府、機構或社區設施和土地以便提供社會服務。她支持有關興建一間包括分科／專科門診的醫院的建議。不過，當局應同時提供長者服務(包括住宿照顧服務)及長者住屋；

### 長者住宿服務

- (c) 擬議住宿照顧服務及長者住屋符合二零一七年《施政報告》。由於長者人口不斷增加，政府需要研究解決方法，確保能更有效地利用有限的資源。因此，當局制訂了「安老服務計劃方案」，作為安老服務的未來發展和規劃的依據。方案的結論指，資助服務的供應不足對長者及時獲取住宿照顧服務有顯著的影響，並建議(i)善用私營的優質宿位；(ii)發展不同界別的服務提供者提供多元化的服務，以照顧長者的需要和期望；以及(iii)鼓勵公私營合作項目，填補服務空缺；
- (d) 根據《香港 2030+》研究的專題報告《為不同年齡人士建構共融互助的城市》，在提供長者住屋方面，私人機構仍未積極參與，當局應研究鼓勵私人市場提供長者住屋的措施；
- (e) 資助住宿照顧服務的長者輪候名單一直都很長。勞工及福利局局長表示，二零三七年至二零四七年將需要合共 458 間安老院舍，但根據目前的計劃，有關數字根本不可能達到。一直以來，私人長者住屋需求十分殷切，而現時長者住屋計劃的名額早已用盡。較為富裕的長者而言轉而在私人市場物色住屋，可減輕公營服務的壓力，以及利用私營住屋的潛力來填補服務空缺；

### 擬議發展

- (f) 建議在該塊用地興建一間私營安老院。安老院的低層設有約 200 個床位，以及在高層設有 56 個為長者而設的獨立租住單位，以應付社區的需要。擬議的 10 層發展項目，總樓樓面積約為 8 500 平方米，地積比率為 3.9 倍，而建築物高度則低於主水平基準上 40 米；

### 擬議醫院發展

- (g) 現時有五間醫院服務屯門和元朗區。最近在新市鎮落成的醫院包括天水圍醫院、北大嶼山醫院和將軍澳醫院，地盤面積分別為 1.3 公頃、1.7 公頃(以及預留面積 4.9 公頃)及 2 公頃。北區醫院的面積亦約為 2 公頃，而中九龍的主要醫院伊利沙伯醫院的面積則為 5 公頃。因此，洪水橋已規劃的醫院所需的面積介乎 2 公頃至 5 公頃；
- (h) 根據政府的資料，洪水橋預留了三間擬議安老院舍，提供 600 個宿位。申述人的擬議發展能夠應付對私營安老院及長者住屋的需求，以及符合為不同年齡人士提供支援的政策。該塊用地的地點適合設置私營安老院連長者住屋，其後將會逐步淘汰現有的混凝土配料廠。由於有關建議只會把擬議醫院用地的面積由 7.3 公頃減少至 7.1 公頃，因此不會對設有專科／分科門診的擬議醫院造成嚴重影響；以及
- (i) 建議把「政府、機構或社區」地帶的一小部分(2 200 平方米)改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以容許提供安老院及長者住屋，應付迫切的社區需要。

### R 114 – 銀豐實業有限公司

55. 文妙芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 第 128 約地段第 194 至 196 號的申述地點位於洪水橋新發展區的北面邊緣。她反對把申述人的私人土地由「綜合發展區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 申述地點四周的土地已由「綜合發展區」地帶改劃作住宅用途，但申述地點卻劃為「休憩用地」地帶不准進行發展。與四周的土地相比，該塊用地地勢相對較為平坦，涉及的發展成本會較低。因此，當

局建議提升四周地段的用途分區作發展，但卻降低申述地點的用途分區，實在毫不合理及令人質疑。此舉會浪費資源，並會對附近居民造成負面的環境影響；

- (c) 雖然政府不久前曾推出政策支持中小型企業以加強其競爭力，但現時分區計劃大綱圖的用途地帶區劃將會影響該塊用地的土地價值、現有的棕地作業及申述人的生計；以及
- (d) 該塊用地有一部分於二零一四年獲城規會批給規劃許可，作臨時貨倉用途。申請人(即申述人)於獲得批准後進行龐大投資以落實擬議發展，而有關業務運作現時聘用超過 30 名工人。改變該塊用地的用途將會令現有作業和工人被迫遷離，並會對申述人造成龐大的財政負擔。

[會議小休 5 分鐘。何立基先生此時離開這節會議。]

### 答問環節

56. 由於申述人／提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員將會提問，而主席會邀請申述人／提意見人、其代表及／或政府的代表回答。答問環節不應視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席隨即請委員提問。

57. 一名委員詢問已規劃人口和發展密度是怎樣釐訂。屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片回應說，規劃新市鎮時，需要提供一個宜居環境。洪水橋是規劃作為新界西北的區域樞紐。當局已考慮不同因素，包括善用土地資源、基礎設施的容量、城市設計原則、《香港規劃標準與準則》、與四周環境的協調、不同發展的布局設計等。總括而言，高度和發展密度較高的發展項目會集中在兩個西鐵站附近，然後逐漸向北面和西面遞降，使能與當地的村落和鄉郊環境協調。

58. 關於部分申述人建議增加發展區的發展密度，林智文先生指出，他們的建議沒有相關的技術評估支持。主席詢問，於

分區計劃大綱圖獲批准後，倘日後有評估支持較高的發展密度，是否仍有機會可進行用途地帶修訂。一名委員亦詢問，於發展期間是否可作輕微修訂。林智文先生回應說，分區計劃大綱圖現時的土地用途建議是有詳細技術研究支持的，因此根據現有的資料，有關建議適當。由於洪水橋新發展區的發展需要約 20 至 30 年才能完成，因此在落實新發展區的期間，仍有機會進行土地用途檢討，以及修訂用途地帶及其他規劃限制(如屬適當)，以應付任何情況的改變。

59. 由於一些申述人／提意見人曾指稱，較細小的用地能方便落實擬議土地用途，因此一名委員詢問，在洪水橋的加強版傳統新市鎮發展模式中對換地採用最低地盤面積的規定有何理據。林智文先生回應表示，根據加強版傳統新市鎮發展模式的擬議換地準則，作為整體而全面的方針，「商業」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的發展需要較大的用地，其面積不少於發展大綱圖上指定對應發展用地內土地的總面積。另外，一些用地可能需要容納大型的公共設施，例如公共運輸交匯處。另一方面，於住宅地帶提出換地申請以進行發展，其用地面積不得少於 4 000 平方米，而有關發展不得影響其餘土地的發展潛力。分區計劃大綱圖旨在顯示概括性的土地用途。發展用地的詳細劃分將會在發展大綱圖顯示。主席繼而詢問如何平衡大型發展的有效布局設計的需要及小型發展的彈性，以及現時分區計劃大綱圖會否影響小型用地的日後發展。林智文先生回應說，大型發展項目主要位於兩個西鐵站四周的商業地區。由於不同面積的發展用地的界線是於發展大綱圖而並非分區計劃大綱圖顯示，因此作為概括性圖則的分區計劃大綱圖不會影響日後發展大綱圖的任何改變(如適當的話)，以便發展項目能以較小的規模落實。

60. 一名委員詢問，當局是否已就分區計劃大綱圖的擬議土地用途及補償和安置問題諮詢當地村民。林智文先生回應說，村民和持份者曾參與二零一一年、二零一三年及二零一五年就該研究舉行的三個公眾諮詢階段，而當局亦於二零一五年設立社工服務隊與村民聯絡和溝通。補償和安置的安排將會參考新界東北新發展區的做法，而補償架構有待立法會財務委員會批准。為了方便在原區安置合資格村民，當局已預留兩塊位於洪福邨附近的用地，並建議由香港房屋協會(下稱「房協」)進行發展以作安置之用。

61. 由於部分與會者曾表示受影響村民無法得悉補償及安置的資料，一名委員遂詢問有關補償及安置的安排，以及當局有否採取任何步驟通知村民有關安排以釋除他們的疑慮。林智文先生回應說，洪水橋新發展區的補償及安置安排載於相關的立法會文件。簡而言之，根據現行安排，合資格的受影響居民可獲安置於租住公屋，或獲得特惠補償金。作為特別的補償及安置安排，當局亦提供不同的選擇，包括最高可達 600 000 港元的特惠現金津貼、以較寬鬆的入息審查租住安置樓宇的單位或供合資格人士在無須入息審查下購買安置單位。當局已於該研究的公眾參與階段接觸受影響的村民。於二零一五年五月在該研究的第三次公眾參與時設立的社工服務隊，負責聯絡村民，並把他們所關注的事宜轉達政府。政府與村民一直保持開放而直接的對話。

62. 主席表示，聆聽會是要考慮有關分區計劃大綱圖的土地用途區劃的申述和意見。村民和持份者在之前的簡介環節和工作坊已獲告知分區計劃大綱圖的建議。制訂分區計劃大綱圖是發展過程的前期工作，而與個別住戶和經營者討論補償安排，則會在稍後進行。不過，受影響的居民和經營者均獲告知，其補償及安置安排將會與古洞北和粉嶺北(即新界東北新發展區)的補償及安置安排相若。當局仍在研究補償事宜，而政府會在適當時候向公眾公布有關細節。一名委員詢問，在擬備分區計劃大綱圖時解決補償問題是否既定的做法。鑑於部分與會者指稱為了避免支付更高的收地費用，政府已就擴建新圍污水處理廠進行收地，該委員要求提供這方面的資料。林智文先生回應表示，現時並無硬性規定補償及安置事宜必須在制訂分區計劃大綱圖的過程解決。例如，新界東北新發展區的補償及安置安排是於分區計劃大綱圖的程序完成後才建議。至於收地以擴建新圍污水處理廠一事，擴建新圍污水處理廠並不屬於新發展區的發展項目，但須適時落實以應付有關的需求。

63. 關於西鐵線服務及天影路，部分委員及主席提出下列問題：

- (a) 把列車服務班次由每小時 20 班車增加至每小時 28 班車及把車卡由 7 卡增至 8 卡，如何令西鐵線的載客量增加 60%；以及隨着該區不斷進行發展，西鐵線會否達到其載客量的上限；以及

(b) 當局為何不答允區內人士有關保留天影路的要求。

64. 土木工程拓展署西拓展處總工程師／西 3 張家亮先生回應說，西鐵線載客量的 60% 增幅是計入把車卡數目由 7 卡增至 8 卡所帶來的 14% 增幅(自二零一六年起已逐步落實)，以及把兩個方向的列車服務班次由每小時 20 班車增至每小時 28 班車所帶來的增幅(視乎實際使用率而定以及訊號系統於沙田至中環線的「大圍至紅磡段」通車後得以改善)。當局已於多個場合向公眾解釋，在繁忙時段把主要鐵路線的列車服務由每小時 20 班車增加至每小時 28 班車是可行的。西鐵線到二零三一年時的估計需求量為每小時 59 000 名乘客(特別是錦上路至荃灣西的路段)，包括所有於新界西北、元朗南、洪水橋及錦田南的已承諾和已規劃的發展項目所帶來的需求。根據每平方米站立 4 人的基準計算，西鐵線於二零三一年的載客量約為每小時 53 000 名乘客。現時的標準為每平方米站立 6 人。列車車卡於二零三一年的繁忙時間將會較為擠迫以應付需求，但政府現正尋求撥款進行研究，以檢討新界西北的交通網絡，並會建議進行改善工程以應付《香港 2030+》研究所載的需求。

65. 關於天影路的問題，林智文先生表示，政府已向元朗區議會解釋，以及於回應該研究各個公眾參與階段所收集的意見時指出，天影路會與擬議環保運輸系統的走線不協調，而天影路處於高位，把其兩旁的發展分隔開，亦不利於綜合使用土地。因此，當局建議替代的交通安排以應付該區的交通。土木工程拓展署西拓展處總工程師／西 3 張家亮先生借助實物投影機顯示的一幅圖則補充表示，當局已就重新作出的交通安排諮詢居民的意見。居民主要的擔憂是關於新安排會否阻礙由天水圍北部通往天水圍站的直接交通。當局已向居民解釋，只有其中一段天影路會受到影響。為處理該區的交通問題，屏廈路將會提升為雙程雙線分隔行車道，有足夠容量應付天水圍北部至天水圍站的交通需求。洪水橋新發展區已規劃八條主要道路。洪水橋新發展區西北部的工業或港口後勤地帶的重型車輛將會使用 P1 道路前往元朗公路及市區，而不必使用洪水橋新發展區內其他區內道路，因此可減輕區內道路(包括屏廈路)的負荷。由於在區內道路行走的重型車輛減少，估計屏廈路的行車量與容車量比率將會是 0.4，而預計新交通安排不會造成嚴重的交通影響。擬議環保運輸系統亦會提供快捷方便的途徑前往天水圍站。

66. 主席詢問屏廈路會否如一名申述人所聲稱會提升為雙程三線分隔車道，以及有否任何措施紓緩道路對附近發展項目可能造成的空氣和噪音污染。張家亮先生借助實物投影機顯示的一幅圖則，確定屏廈路只會是一條雙程雙線分隔車道，其中央分隔欄有 3 米闊。為紓緩道路對附近發展項目可能造成的環境影響，道路的西面和東面將會分別設置緩衝區(包括美化市容帶、行人路及單車徑)以及 5 米闊的非建築地區，把道路與鄉村和發展區分隔。道路的中央分隔欄及行人路亦會進行園景美化。

67. 關於「風水帶」的問題，一些申述人聲稱該「風水帶」並無考慮厦村市的鄧氏宗祠的地點，一名委員詢問這個說法是否真確，以及指定該風水帶時所採用的準則。林智文先生借助實物投影機顯示的一幅圖則回應表示，在規劃洪水橋發展時，該「風水帶」獲保留以維持一條觀景廊。儘管厦村市的宗祠並非直接位於該「風水帶」上，但該「風水帶」毗鄰的「休憩用地」地帶將會為宗祠提供開揚的景觀。不過，鄧智友先生(R87)表示，該「風水帶」望向天水圍的方向將會被已規劃興建的高層發展阻擋。兩名委員其後詢問有關該「風水帶」的走線問題。林智文先生回應表示，該「風水帶」上的發展區的建築物將會由日後的城市設計研究審視。在詳細設計相關地帶的建築物座向時，當局會盡可能顧及宗祠的開揚景觀。另外，該條洪水橋「風水帶」的走線亦已考慮天水圍新市鎮的現有觀景廊，該條觀景廊兩旁都是建築物。

68. 主席及部分委員就小型屋宇申請、社區耕種的發展、物流設施的詳細用途及將創造的新職位，提出下列問題：

- (a) 由於部分與會者聲稱，獲批准的小型屋宇申請數字偏低，當局可否提供關於小型屋宇申請數目及獲批准的申請數目的資料；
- (b) 如世界自然基金會香港分會(R8)所建議，社區耕種在洪水橋等新發展區的「休憩用地」地帶是否屬經常准許用途；
- (c) 是否可能在物流中心設辦公室用途；以及

(d) 150 000 個新增就業機會是如何計算出來。

69. 林智文先生回應說，根據地政處的資料，截至二零一七年二月，洪水橋尚未處理的小型屋宇申請有 567 宗。由於有關申請是由地政總署考慮，因此他手上並無獲批准的小型屋宇申請的比率數字。關於社區耕種的問題，分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，有關活動被視為符合「休憩用地」地帶的規劃意向，因此將會獲准進行。倘該些活動是在由康樂及文化事務署管理的公園內進行，則會被視為「公園及花園」的附屬用途，在「休憩用地」地帶內屬經常准許用途。儘管分區計劃大綱圖指定了一些「商業」地帶作一般辦公室發展，但辦公室用途亦可於「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶內透過申請規劃許可而獲准。洪水橋將創造的 150 000 個新職位並非只限於物流及港口後勤用途，亦包括商業、商店及服務行業、政府、機構或社區及工業用途等所增加的新職位。關於商業和工業用途的就業機會，將創造的職位數目是根據《香港規劃標準與準則》有關工人人口密度的準則而估計。至於《香港規劃標準與準則》並無涵蓋的行業，將創造的職位數目則是參考同類行業的就業數字及相關部門的意見而估計。

70. 由於申述人 R113 及 R107 建議其私人地段用作安老院用途，主席及一名委員詢問關於該些用地現時的用途，以及相關土地擁有人有否經營安老院的經驗。R113 的代表何小芬女士回應表示，其客戶的土地現時用作混凝土配料用途。除了將被收回進行道路工程的部分外，其客戶希望能善用土地和服務社會大眾。由於該塊用地劃為「政府、機構或社區」地帶作醫院用途，因此擬議私營長者住屋及安老院舍大致符合該地帶的規劃意向，並會為社會帶來裨益。倘城規會同意有關建議，土地擁有人會聘請一名擁有相關經驗的經營者經營該安老院。申述人 R107 的代表陳維楨女士表示，其公司於洪水橋的用地現時空置。該公司現時在本港不同地區經營約 10 間安老院，包括一間位於石仔嶺的安老院。該安老院為社區提供住宿、日間照顧及家訪服務達 30 年，但在新界東北新發展區發展項目中將會被清拆。陳維楨女士指出，在香港約 60 000 間安老院中，只有約 18 000 間是由政府經營，其餘約 43 000 間安老院由私人機構營運。因此，他們希望能善用其土地向長者提供優質的住宿服務，包括石仔嶺那些不合資格享用政府長者住宿服務的長者。一名委員進一步詢問陳女士，其公司有否得到任何政策

上的支持以經營安老院服務。陳女士回應表示，雖然社署普遍歡迎私人機構提供安老服務，但除非他們的公司屬於非政府機構，否則不會得到相關政策局在政策上的支持。地政總署已公布有關在新的私人發展項目內提供安老院處所的鼓勵計劃的作業備考。根據該計劃，地政總署可給予合資格安老院處所優惠，豁免在相關土地交易中就最高 5 400 平方米的總樓面面積補償地價。雖然他們的公司並非非政府機構，但鑑於大型發展商提供的安老服務收費高昂，他們希望利用其於洪水橋約 5 000 平方米的土地，提供 250 個安老院宿位以應付需求。

71. 關於洪水橋的交通事宜，兩名委員提出下列問題：

- (a) 由於現時元朗的輕鐵頗為粗重，於考慮洪水橋新發展區的環保運輸系統時，會否建議採用較輕便的交通工具；以及
- (b) R109 的代表鍾應利先生曾在口頭陳述時提及，當局在規劃洪水橋日後的道路網時，並無採取提高暢達性的城市設計指引。他的聲稱是否屬實。

72. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，當局會進一步研究環保運輸系統，考慮包括營運模式、成本、行人連接及對四周環境的影響等因素，以找出適當的方案。土木工程拓展署西拓展處總工程師／西 3 張家亮先生借助實物投影機顯示的圖片和圖則補充說，當局自二零一七年三月起已着手研究不同的環保運輸系統，包括電動巴士、旅客捷運系統、現代化電車及輕鐵等。新增人口和職位所帶來的接駁服務需求很大，而環保運輸系統將會成為既環保又方便的運輸系統，以應付洪水橋新發展區的特別要求。為配合洪水橋新發展區的發展計劃，環保運輸系統的公眾諮詢將於二零一八年展開。

73. 關於已規劃的道路網，林智文先生借助投影片表示，分區計劃大綱圖屬於概括性的圖則，而詳細設計應參考發展大綱圖。新市鎮的詳細城市設計研究亦將於稍後階段進行。詳細的道路走線將於詳細設計階段制訂。不過，區內道路有太多通路會影響交通，亦會對道路安全設計造成技術上的困難。R109 的代表鍾應利先生就這一點表示，在洪水橋東部和西部設置獨立的單一通路是十分短視的做法，在發生交通意外時亦會阻礙

緊急車輛通過。他提出把 D7 道路與 D6 道路連接的建議在技術上可行，但有關建議卻被忽視，對此他感到失望。倘 D7 道路可在地面連接至 D6 道路，接通由西向東的交通，則將會改善道路網的情況，而此建議可透過公私營合作的方式落實。土木工程拓展署西拓展處總工程師／西 3 張家亮先生回應鍾先生的建議時表示，根據其顧問的報告，D7 道路的行車量與容車量比率僅為 0.5，而直接把 D7 道路連接 D6 道路會有技術困難，原因是後者有部分是地底道路。在技術上較為可行的方案是利用繞道把 D7 道路連接 D6 道路。不過，這種連接方式會對行人路和單車徑的連接性造成不良影響，並會吸引來自洪水橋新發展區西部的交通使用 D6 道路，因而造成各種交通問題。由於 D7 道路屬於雙程雙線分隔車道，因此可作出交通安排容許緊急車輛在發生交通意外時通過。分區計劃大綱圖現時的道路建議將會鼓勵直接連接外部道路，避免過於集中使用區內的道路。

74. 一名委員進一步詢問，是否可以在詳細設計中闢設連接路。張家亮先生回應說，由於擬議環保運輸系統仍在研究當中，因此洪水橋新發展區的道路網將會在詳細設計階段檢討，亦可作出修訂(如屬適當)。一名委員詢問，公私營合作方式對於涉及闢設基礎設施的項目是否可行。R109 的代表鍾應利先生回應表示，私人企業可以與政府合作闢設基礎設施及進行私人發展項目。日本的六本木就是透過私營機構闢設基礎設施的公私營合作成功例子。鍾先生亦重申，僅以一條單一通道應付面積達 92 000 平方米的地方並不足夠。太古城、太古坊及西九龍的交通安排證明單靠單一的通道並不足夠。

75. 關於申述 R103 及 R104，一名委員請申述人解釋，為何他們不能根據現行政策，在其於洪水橋擁有的兩塊用地其中一塊重置另一塊用地的工業活動。R103 及 R104 的代表 Ian Thomas Brownlee 先生借助投影片回應說，申述人提出的換地申請以便把用地 K 的工業用途搬遷至劃為「工業」地帶的用地 S 將不獲接受，原因是申請並不符合換地準則。第二項準則訂明，即使申請用途符合分區計劃大綱圖的規定，交還工業用地內的地段並不會獲接納。為了使用該土地，其客戶需要等待政府收回並出售用地 S，然後要成功投得用地 S，才可以使用該塊土地來重置其於用地 K 的工業活動。他要求城規會給予有關的用途地帶區劃，令其客戶可在所擁有的用地 S 興建工業大樓以重置位於橋頭圍的用地 K 的工業用途。在這情況下，政府無

須收回用地 S，因此該塊土地亦不會涉及補償的問題。該名委員詢問把「工業」地帶的地積比率限制為 3 倍的理據為何。屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，根據該區的格局，該些「工業」地帶毗鄰圓頭山劃為「自然保育區」的地方，因此該些「工業」地帶的地積比率訂為 3 倍屬於適當。Ian Thomas Brownlee 借助投影片表示，與其把地積比率訂為 3 倍，把地積比率訂為 5 倍將可提供額外 12 000 個單位，這會更加適當，特別考慮到該塊用地的東面於廣深西部公路另一邊的發展項目的地積比率亦限於 5 倍。該塊用地亦位於西鐵洪水橋站的步行距離範圍內。與洪水橋其他用地的 7 倍的地積比率相比，把該些「工業」地帶的地積比率限為 3 倍會浪費稀少的土地資源。善用該些「工業」地帶的土地有助創造新職位，並提供設施以容納工業活動。R103 及 R104 的代表潘富傑先生補充說，政府進行的技術研究是以該些「工業」地帶的 3 倍地積比率為根據。有關研究亦應為該些地帶採用 5 倍的替代地積比率，以證明該些「工業」地帶採用較高的發展密度是否可行。

[陳福祥博士於答問環節時離開這節會議。]

76. 由於委員再無提問，主席表示當日的聆聽會已完畢。她繼而多謝政府的代表、顧問以及申述人／提意見人及其代表出席會議，並表示城規會將於二零一八年二月一日繼續舉行聆聽會。城規會將於所有聆聽會完成後閉門商議有關的申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。政府的代表、顧問以及申述人／提意見人及其代表於此時離席。

77. 這節會議於晚上七時四十五分休會。