

1. 會議於二零一八年二月七日上午九時恢復進行。

2. 下列委員及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

林光祺先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

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

廖迪生教授

伍穎梅女士

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃偉民先生

規劃署署長  
李啟榮先生

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 1(續)

[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/HSK/1》的申述及意見

(城規會文件第 10378 號)

---

[會議以廣東話和英語進行]

3. 秘書報告，R19 的代表(同時亦是 R20)向城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席提交了一封日期為二零一八年二月五日的信件，回應於二零一八年一月三十日的答問環節時政府部門的意見／回答。該名申述人表示，他當日於完成口頭陳述後就離席，並無出席答問環節。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)條，於圖則展示期結束後向城規會作出的申述應被視為不曾作出。因此，R19 的信件應被視為不曾提交。委員備悉上述事宜。

### 簡介和提問部分(續)

4. 以下政府的代表及提意見人的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／西5

馮耀璋先生 — 高級工程師／西6

顧問

何偉略先生 — 艾奕康執行董事

施耀雄先生 — 艾奕康合夥人

提意見人及其代表

C33 – Lam Tsz Ching

C35 – 楊穎姿

C36 – 廖永建

C37 – 李

C38 – Chan P Chu

C39 – 李夢瑤

C40 – 黃駿軒

C41 – 李偉明

C42 – 黃秀香

C44 – 單志良

C45 – Liu Shui Lin

C46 – 林海添

C47 – 林偉強

C48 – 衛文康

C49 – 鄭瑞庭

C50 – 王金湯

C51 – 蔡德成

C52 – 嚴石如

C53 – Chan Yee Han

C54 – 張漢強

C55 – Hajva

C56 – 林海燕

C58 – 黃志豪

C59 – Loog Lam Ho

C60 – 李迎憲

C61 – 陳悅琮

- C62 – 周詠珊
- C64 – 梁玉珊
- C65 – 梁永順
- C66 – 麥壘熙
- C67 – 鄧錦容
- C69 – 黃明珠
- C71 – 麥壘樾
- C72 – 馮煒康
- C73 – 周嘉平
- C74 – 何志健
- C75 – 麥詩渝
- C76 – 馮秋蘭
- C77 – Leung Tsz Wing
- C78 – 陳俊康
- C79 – 胡國君
- C80 – 陳思慧
- C81 – 關天易
- C82 – 袁華
- C83 – 何于海
- C84 – 許詠麟
- C85 – 陳春容
- C86 – 黃曉丹
- C87 – Tsang Hoi Ying
- C89 – 陳雪芬
- C90 – Wu Hui Chiu
- C91 – 陳惠蘭
- C93 – 曾燕琴
- C94 – 劉桂紅
- C95 – 曾愛香
- C96 – 梁愉
- C97 – 陳子智
- C98 – 張陳笑芳
- C99 – 陳生
- C100 – Cheung Kwok Wing
- C101 – 葉桂齊
- C102 – 姜文敏
- C103 – 阡卜華
- C104 – 關佩鈞

- C105 – 李國戈
- C106 – 周佩儀
- C107 – 葉玉和
- C108 – 馮文騰
- C109 – 吳細梅
- C110 – 何詩晴
- C111 – 譚新
- C112 – Billy
- C113 – 卓嘉豪
- C114 – 黃添發
- C116 – 香惠兒
- C118 – 黎國泳
- C119 – 曾惠賢
- C120 – Li Fei
- C121 – 郝中
- C122 – 李錦嫦
- C123 – 楊巧玉
- C124 – 尚麗
- C125 – 楊春艷
- C126 – 何耀鳴
- C127 – 盧逢生
- C128 – Yip Pui Yan
- C129 – 周冬梅
- C130 – 葉嘉慧
- C131 – 李敏豪
- C132 – Lam Pui Suen
- C133 – 潘建東
- C134 – 楊秀平
- C135 – 盧雪有
- C137 – 羅紹光
- C139 – 胡秀芝
- C140 – Ng Chung Lan
- C141 – 符馨月
- C142 – 宋如嬌
- C143 – 楊家兒
- C145 – 黃少玲
- C146 – Chan Kar Hei
- C147 – Chan Ching Yin

C148 – Yeung Wai Fong  
C149 – Fan Ka Man  
C150 – 張偉麗  
C151 – 雷偉文  
C152 – 周良偉  
C153 – 柯詠敏  
C154 – 莊綺雯  
C155 – Luk Sing Ling  
C159 – 張雪梅  
C160 – Hung Ching Wa  
C162 – Chiu Po Kam Lucia  
C163 – Chan Yiu Ming  
C164 – 王子都  
C165 – Zena  
C166 – 鄧李嬋  
C167 – Katherine Yu  
C168 – Lam Sin Lung  
C169 – 鄧榮芳  
C170 – Abu Bar Ar  
C171 – 甘美蓮  
C172 – Umar  
C173 – Lau Ching Yan  
C176 – 文月紅  
C177 – Kwok Po Shing  
C179 – 黃柱平  
C180 – 廖小姐  
C181 – 鄭可健  
C182 – 盧康  
C183 – 盧國子  
C184 – 皺煥江  
C185 – 李帶  
C186 – 陳明霞  
C187 – 鄧鳳有  
C188 – Lui Ho Yeung  
C189 – 胡江霞  
C190 – Wu Yujing  
C192 – 黃桂梅  
C193 – 蔡桂玲

- C195 – 周家俊
- C196 – 林惜
- C197 – 喻浩
- C198 – 鄭漢忠
- C199 – 董愛妮
- C200 – 張文詩
- C201 – 朱軒麟
- C202 – 歐建興
- C203 – 蔡春喜
- C204 – Wong Yuk Fan
- C205 – Chiu Siu Ching
- C206 – Tsang Siu Wo Fletcher
- C207 – Chen Yee Lok Eden
- C210 – 盧生
- C211 – 許生
- C213 – 陳生
- C214 – 鄧振輪
- C215 – 張志雲
- C216 – 吳秋洋
- C218 – 張錦榮
- C219 – 李偉深
- C221 – 幸小姐
- C222 – 黎芷珊
- C224 – 吳生
- C225 – Ben Tang
- C226 – 冼萍
- C228 – 盧德祐
- C229 – Abdullooh Khan
- C230 – 鐘潤東
- C231 – 張智傑
- C234 – 陳伯
- C235 – Hung Ching Yee
- C237 – 文二妹
- C240 – 余玉蓮
- 洪水橋社區小組 ]
- 陳君堯女士 ]
- 莊立彬先生 ]
- 梁德明先生 ]

提意見人的代表



何潔儀女士 ]  
陳凱姿女士 ]

5. 主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。她隨即請規劃署的代表向委員簡介有關申述和意見的背景。

6. 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(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述和意見的背景，包括修訂項目的背景、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有關申述的回應。

[林光祺先生、梁慶豐先生及簡兆麟先生在屯門及元朗西規劃專員簡介期間到席。]

7. 主席繼而請提意見人的代表洪水橋社區小組闡述其意見。

8. 莊立彬先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*商業用地供應過剩*

(a) 當局並無解釋洪水橋需要 24 公頃商業用地的理據。根據規劃署於二零一七年一月進行的「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」研究(《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)其中一份專題報告)所顯示，短期、中期及長期的總就業樓面預測採用了整體需求模型。預測的假設以香港及廣東省的實質本地生產總值的增長率為基礎，實令人懷疑。由於香港的經濟發展與廣東省並不相同，因此可能會高估所需的商業用地；

(b) 上述檢討的結果顯示，非商業核心區及一般商貿用途的甲級寫字樓樓面會有盈餘，而工業和特殊工業的樓面會有所短缺。然而，洪水橋只預留 15 公頃的土地作工業用途，但卻預留 24 公頃的土地作商業用途；

### 高估就業機會

- (c) 在第二階段社區參與時，新增就業機會是 100 000 個，但於第三階段社區參與時則增加至 150 000 個，不知為何有這個增幅。預測新增就業機會的假設令人懷疑，這可能會影響可於洪水橋居住和工作的居民數目；
- (d) 鑑於現時有多個新發展區，例如洪水橋新發展區及元朗南發展，西鐵線的載客量能否應付這些新發展區日後帶來的交通需求，實成疑問；

### 合併工業和住宅用途

- (e) 由於本港工業土地不足，規劃署可研究透過合併住宅和工業用途的方式，在洪水橋區提供更多工業用地的可能性。現時的工業活動已不會再造成污染，與住宅用途亦並非互不協調。例如，根據「二零一七年倫敦規劃草圖」，規劃當局正在研究合併工業和住宅用途。在本港一些舊市區，在同一幢大廈內，地面用作工業及／或工場用途，而上層則用作住宅用途，亦屬常見的情況。政府鼓勵創新科技及「再工業化」，在適當情況下，這些政策措施應在洪水橋分區計劃大綱圖中反映；以及

### 可負擔的房屋供應不足

- (f) 洪水橋區的公私營房屋單位比例為 51 比 49，低於《長遠房屋策略》所訂的 60 比 40 的比例。政府應考慮增加私營房屋單位供應是否一個處理樓價不斷上升的有效措施。根據一份由新加坡的學者所編寫的研究文件，所增加的私營房屋單位僅佔整體房屋數量的一個很小部分，對樓價的影響極為輕微。新增私營房屋供應將會令市場繼續憧憬，遂令樓價進一步上升。政府亦可以考慮在洪水橋的邊緣地區為受到新發展區影響的當地居民提供中密度的公共房屋。

9. 何潔儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 洪水橋新發展區的規劃是為了建設一個新一代新市鎮，以應付人口和住戶的增長以及社會和經濟發展的需要。然而，洪水橋新發展區的規劃遠遠未能符合香港發展的真正需要。以啟德發展區為例，有關土地都是位於市中心的黃金地段，但即使發展區的規劃符合《香港規劃標準與準則》的規定，由於大部分土地現時都由中資公司擁有，香港人不會有任何得益。當局有需要在洪水橋區興建更多公共房屋；
- (b) 她注意到當局已就分區計劃大綱草圖諮詢相關的鄉事委員會及元朗區議會，但她質疑規劃署有否諮詢洪水橋五條受影響的非原居民鄉村的 1 600 名村民。她質疑為何在得悉元朗區議會反對洪水橋分區計劃大綱圖的情況下，規劃署仍繼續推展洪水橋發展計劃；
- (c) 她注意到洪水橋區將會闢設多個政府、機構及／或社區設施，例如學校。不過，大部分跨境家庭都會選擇把子女送到香港接受教育。由於跨境學童數目增加，接近深圳的洪水橋的學位需求亦不斷上升。政府在規劃這些政府、機構或社區設施時有否考慮這些外在因素，不禁令人懷疑；
- (d) 洪水橋新發展區已規劃闢設各種商業設施，包括洪水橋站附近的區域經濟及文娛樞紐及天水圍站附近的地區商業中心。然而，這些商業設施主要是零售、辦公室及酒店用途。由於許多大公司都會選擇港島和九龍的核心地點，因此是否有需要在洪水橋區闢設這些商業設施，實在令人懷疑；以及
- (e) 政府應研究在洪水橋發展環保回收業的可行性，因為該區接近中國內地，而該區現時已有一些零散的回收作業正在運作。洪水橋區的規劃並無有關如何推動回收業的建議。政府應整合這些零散的作業，從而推動本地回收業的發展。

10. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*回收業的土地用途規劃*

- (a) 長久以來，香港的回收業一直被忽略。現時並無足夠土地發展回收業。目前，有 32 塊政府土地以短期租約的形式用於回收業，但總面積正在縮減。環保園是其中一項政府措施，以價格相宜的租金提供長期土地以供發展香港的回收業。不過，由於涉及巨額投資，而香港的回收公司是以中小型企業為主，這些公司在獲准租用環保園時可能會有困難。即使現時有回收基金及生產者責任計劃等政策，由於缺乏合適土地以供發展，回收業仍然面對很多困難；
- (b) 洪水橋新發展區正好是為回收業提供土地的良機。政府應支持本地回收業，在洪水橋新發展區預留土地以供發展之用。雖然屯門及元朗西規劃專員表示，劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及「工業」地帶的土地可用作本地回收業用途，但當局有必要特別指定一些土地作發展回收業之用，因為回收業較難與其他棕地作業競爭。他質疑為何當局會特別劃定「其他指定用途」註明「物流設施」地帶以鼓勵物流業，但卻沒有為回收業劃定任何用地；
- (c) 政府一直鼓勵全面利用政府大樓進行多用途發展。因此，他建議政府設計多用途垃圾收集站連資源回收設施或其他社區設施，以善用土地資源。多用途大樓的地面可用作垃圾收集站，並設置小型的廢物處理設施，這有助整合現時在本港分屬兩個不同制度的垃圾收集和廢物處理功能。例如，政府可考慮擴充洪福邨附近的現有垃圾收集站，以便合併廢物處理和社區設施，這有助於騰出該區的土地作其他用途；

### 農地復耕

- (d) 自洪水橋新發展區規劃及工程研究於二零一零年公布以來，該區的農地一直出現非法傾倒垃圾的情況。雖然規劃署表示，流浮山／白泥區有一幅棄置農地適合作復耕用途，但該些地區現時由貨倉、回收場佔用，並出現非法傾倒垃圾的情況。他質疑該些位於流浮山／白泥區的農地是否可以用作復耕。雖然規劃署中央執行及檢控組將會對這些違例發展採取行動，但把這些鋪蓋混凝土的農地恢復原狀將會相當困難。他質疑政府有否為現有的農地租戶進行凍結人口調查以及進行調查以記錄狀況良好的農地；以及

### 補償非原居村民

- (e) 洪水橋現時有五條非原居民鄉村，當中大部分非原居民在該區已居住了數十年，這是因為七十年代政府容許在鄉郊地區搭建寮屋以解決房屋短缺的問題。政府應採用一個劃一的補償機制，並為這些非原居村民提供更多安置選擇，例如公屋單位。政府亦應在較早階段通知受影響的非原居村民；以及

### 其他

- (f) 洪水橋新發展區涉及超過 200 公頃的土地。城規會應徹底商議洪水橋的規劃，並要求政府提交更多資料，然後才作出決定。

[邱浩波先生及伍穎梅女士在提意見人的代表陳述期間到席。]

### 答問環節

11. 由於政府的代表及提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋委員將會提問，而主席會邀請政府的代表及提意見人的代表回答。不應把答問環節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。

## 西鐵線的載客量

12. 主席、副主席及部分委員提出下列有關西鐵線載客量的問題：

- (a) 在計及擬議改善措施後，西鐵線日後的載客量為何；
- (b) 車廂內每平方米站立人數的標準改變及如何計算每平方米站立人數的數目。例如，行李和手推嬰兒車會否當作一人計算；
- (c) 西鐵線乘客的行程模式為何，即起程地點及目的地以及平均行程時間；以及
- (d) 現時每小時的乘客數目以及在洪水橋新發展區全面發展後估計的每小時乘客數目。

13. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，在香港中期至長期的整體發展策略中，洪水橋新發展區會是一個重要構成部分，其定位是成為整個新界西北地區的區域經濟及文娛樞紐。洪水橋的土地用途規劃已考慮多項因素，包括善用土地、交通基礎設施及城市設計。規劃的原意是為日後洪水橋及新界西北地區的居民提供就業機會。目前，大部分就業機會均集中於都會區。在新界提供更多職位有助解決居所與職位地點分布失衡的問題，從而改善全港的交通情況。

14. 總工程師／西 3 張家亮先生作出回應，要點如下：

- (a) 有兩項措施可提升西鐵線的容量。首先，自二零一六年起，西鐵線的 7 卡列車已分階段逐步由 8 卡列車取代。現時，西鐵線約 70% 的列車已提升為 8 卡列車。待所有 8 卡列車在二零一八年投入服務後，西鐵線的整體載客量將會提升約 14%。第二，於沙田至中環線(下稱「沙中線」)的「大圍至紅磡段」在二零一九年通車後，訊號系統將會升級，把兩個方向的列車班次由每小時 20 班車增加至 24 班車，而屆時西鐵線的載客量可進一步提升 37%。把兩個

方向的列車班次進一步提升至 28 班車在技術上是可行的，而倘以此為基礎，西鐵線的整體載客量將會較二零一五年增加 60%。按每平方米平均站立 4 人為基礎，西鐵線的載客量將約為每小時 53 000 人次；

- (b) 車卡的最大載客量是根據每平方米平均站立 6 人的假設計算。其他主要城市每平方米站立人數介乎 4 人至 6 人不等。根據觀察，多年來乘客的乘車習慣已改變，而整體而言列車和鐵路線的載客量已有所下降。在實際運作中，於繁忙時間在最繁忙的走廊行走的列車，其乘客密度僅約為每平方米站立 4 人。土木工程拓展署的顧問何偉略先生補充說，西鐵線的載客量是以每個車廂的乘客數目除以每個車廂的面積而計算；
- (c) 經考慮新界西北所有主要的已規劃發展項目後，估計西鐵線的單向載客量於二零三一年的早上繁忙時段將約為每小時 59 000 人次。二零一五年西鐵最繁忙路段(即錦上路站至荃灣西站)於早上繁忙時段每小時的單向乘客人次約為 36 400；以及
- (d) 政府將於二零一八年第二季進行「跨越二零三零年的鐵路及主要幹道策略性研究」，目的是研究相關交通基礎設施，以支持《香港 2030+》所訂明的策略性土地用途規劃建議。有關研究暫定於二零二一年第三季完成。

### 現有非原居村民

15. 一名委員詢問有關非原居村民的諮詢、補償及安置機制的問題。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，自二零一零年就「洪水橋新發展區規劃及工程研究」展開的三個社區參與階段期間，當局一直都有諮詢非原居村民，包括為村民舉行多次簡介會。二零一五年五月，當局委派社工隊協助受影響村民與政府部門進行有效溝通。當局亦把兩塊位於洪水橋新發展區內的用地撥給香港房屋協會，興建資助房屋安置受有關發展影響的合資格人士。

*為回收業預留土地*

16. 一些委員提出下列問題：

- (a) 物流、企業和科技區劃為「其他指定用途」地帶的土地可否容納回收業；以及
- (b) 如何在發展過程中保留回收業。

17. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生指出，該區西面的擬議廢物轉運站亦將會容納一個回收中心。另外，「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶可容納各種棕地作業，包括根據分區計劃大綱圖的《註釋》屬經常准許用途的回收業。相關政策局和部門並無要求為回收業劃設特定用地。洪水橋新發展區鄰近深圳，並連接策略性交通基礎設施。由於位置優越，新發展區適合發展現代化物流業及檢測認證業。本港有其他更加適合的地點可容納回收業，例如屯門。

18. 關於在發展過程中保留回收業這一點，洪水橋社區小組代表梁德明先生表示，政府必須明白現時回收業的狀況和運作情況，並為回收業預留足夠土地以供使用。回收業的競爭力不及其他棕地作業，並正面對例如缺乏土地及高昂運輸成本等問題。

*垃圾收集站的地點和設計*

19. 一些委員提出下列問題：

- (a) 提意見人的代表對垃圾收集站的設計的建議；以及
- (b) 提意見人的代表是否認為該垃圾收集站設於洪福邨附近的地點是恰當的。

20. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，如提意見人的代表的建議所顯示，其設計需要設置一條斜道供重型車輛使用，因此可能要佔用較多空間，未必可以容納於分區計劃大綱圖上所預留的「政府、機構或社區」地帶。



21. 關於洪福邨附近的垃圾收集站的地點，梁德明先生表示，居民認為把擬議垃圾收集站重置於洪福邨附近的用地並不公平，因為該垃圾收集站是用作服務附近的私人住宅發展項目。因此，申述人建議把該垃圾收集站用地移到洪天路對面的地方。他質疑為何該垃圾收集站不可設於日後的私人住宅發展項目內。作為補償措施，他建議政府應考慮是否可以興建一個多用途垃圾收集站發展項目，在建築物上層提供社區設施。

22. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生補充說，有關垃圾收集站是重置現時位於洪堤路的垃圾收集站，以及容納食物環境衛生署(下稱「食環署」)的辦公室。現時位於洪堤路的垃圾收集站屬鄉村式設計，公眾曾作出投訴。根據食環署的資料，該現有的垃圾收集站並不足以應付區內人口增加而上升的需求，但原址沒有可用土地以擴建／改善該現有的垃圾收集站。該相關食環署辦公室暨垃圾收集站用地是區內唯一可用和合適的政府土地，有助及早重置有關垃圾收集站。

#### 新增就業機會

23. 主席及一名委員詢問 150 000 個新增就業機會是如何估算出來。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，在洪水橋新發展區研究中，就業機會的估算是根據多種經濟、住宅及政府、機構或社區用途的總樓面面積，以及《香港規劃標準與準則》所採用的就業假設推算得出的。在估計可提供的 150 000 個就業機會當中，商業有 75 000 個、特別工業有 61 000 個、社區服務則有 14 000 個。關於特別工業的就業機會，有關估算參考了相關政府政策局及部門的意見以及相關個案。新增就業機會並非僅為洪水橋的居民而設，而預期洪水橋有部分居民仍然需要前往其他地區工作。

24. 總工程師／西 3 張家亮先生補充說，當局在洪水橋新發展區研究中已進行交通及運輸影響評估，以評估發展擬議新發展區日後所帶來的運輸需求，以及對策略及地區道路網絡所構成的交通影響。交通及運輸影響評估所採用的交通模型已考慮就業機會、收入水平及人口分布等假設。在 150 000 個新增就業機會當中，當局假設居於新界西北(包括元朗及屯門)的人士將會佔其中約 35% 至 40%，而其餘則為其他地區的人士所佔。

另外，估計約有一半居於洪水橋新發展區的人士會前往其他地區工作。

### *商業用地需求*

25. 一名委員詢問，在商業樓面面積預測的假設中，廣東省的經濟發展所佔比重為何。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，所需的總商業樓面面積預測是《香港 2030+》的專題報告「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」的一部分。如《香港 2030+》的策略規劃所建議，新發展區屬於西部經濟走廊的範圍內，目標是促進該區的經濟活動和就業。因此，有必要在新發展區內提供足夠的經濟樓面面積，以便刺激該區的經濟發展。

26. 主席詢問，提意見人的代表是否認為，倘大型公司通常都會選擇位於核心商業區的地點而不會選擇洪水橋，則其他在洪水橋經營的商業都不需要商業土地。洪水橋社區小組的代表何潔儀女士澄清，政府應為其他行業提供商業土地，例如創意工業和體育行業，而並非集中於零售用途，從而令經濟可以多元化發展。

### *鄉村傳統的文物及文化保育*

27. 一名委員提出下列問題：

- (a) 從文物保育的角度而言，如何保存厦村(香港其中一條最古老的鄉村)的傳統，例如太平清醮；
- (b) 如何體現后海灣的養蠔文化及流浮山的海鮮市場特色；以及會否設置單車徑網絡連接這些地區；
- (c) 該區靈灰安置所及墓地的供應情況；以及
- (d) 「風水帶」的設計。

28. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出下列回應：

- (a) 其中一項規劃原則是在規劃和設計上把新發展與現有的文化資源融合起來，例如保留「風水帶」(或觀景廊)及闢設置文物徑和「休憩用地」，從而保留鄉村傳統和文化活動；
- (b) 流浮山及其他鄉郊地區位於分區計劃大綱圖的範圍以外。發展規模會向鄉郊特色較濃厚的流浮山及后海灣遞降，以保留鄉郊景觀。隨着交通網絡改善，市民前往流浮山及其他地區遊玩將更加方便。新發展區已規劃一套完善的單車徑系統，而會否設置單車徑連接流浮山及附近的地區，則會視乎詳細設計而定；
- (c) 該區並無已規劃的靈灰安置所。政府已規劃在屯門的曾咀闢設一個公眾靈灰安置所。該區多個認可墓地在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；以及
- (d) 屏山及厦村有兩條指定的「風水帶」，在分區計劃大綱圖上建議保留作為觀景廊。日後若沿觀景廊及／或在其範圍內進行發展，在設計時需要保留及納入這些觀景廊。城市設計研究將會進一步改善「風水帶」的設計。

### 房屋組合

29. 主席及一名委員提出下列問題：

- (a) 《長遠房屋策略》訂明公私營房屋單位的比例為 60 比 40，而在釐定洪水橋區的房屋組合比例(51 比 49，當中為私營房屋提供的土地佔較多)時，當局把天水圍計算在內的規劃考慮因素為何；以及
- (b) 洪水橋新發展區屬於長遠規劃，倘《長遠房屋策略》所訂的公私營房屋單位的比例在日後有所改變，分區計劃大綱圖將可作出怎樣的回應。

30. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出下列回應：

- (a) 公私營房屋單位的比例是按照各區本身的情況來釐定。天水圍接近洪水橋，因此該兩個地區可以合併並當作一個設有較佳行人連接的大型社區來考慮。因此，在洪水橋提供較多私營房屋單位有助於為該區(包括現時公共房屋佔多的天水圍)提供更均衡的房屋組合；以及
- (b) 「住宅(甲類)」地帶通常會指定作高密度住宅發展(不論是公共還是私營房屋)，因此可為日後公私營房屋單位比例的改變提供彈性。

### 損失常耕農地

31. 一些委員提出下列問題：

- (a) 為現有農地租戶登記的進度；以及
- (b) 由於鄉郊地區有許多新發展項目，可耕地的數量日益減少，當局有否任何政策為損失的耕地作出補償。

32. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出下列回應：

- (a) 為現有農地租戶進行的登記通常會於臨近收地和清拆階段進行；以及
- (b) 約 7 公頃的常耕農地會受到洪水橋新發展區計劃所影響。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會透過「農地復耕計劃」協助希望租用私人土地進行耕種的人士，並扮演中介人角色，協助土地業權人及有意租地耕種的人士達成租賃協議。

### 在岩洞／地底闢設公用設施

33. 鑑於多塊用地已特別指定作公共設施用途，例如「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，一名委員詢問這些設施可否重置於岩洞或地底，以便更為善用土地。

34. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應表示，當局已規劃在休憩用地的地底闢設蓄洪設施，藉以善用土地。總工程師／西 3 張家亮先生補充說，渠務署現正進行研究，檢討把這些污水處理設施遷往岩洞或地底的可行性。視乎研究的結果，政府將會進一步探討在日後把這些設施遷置於岩洞／地底的可行性。

35. 梁德明先生要求城規會在其網站以及向所有申述人和提意見人披露所有相關文件。主席回應時表示，向委員提供的文件大部分都可循公共途徑搜尋，因此無須把該等文件送交個別申述人和提意見人。

[楊偉誠博士在答問環節進行期間到席。]

36. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已完成。她多謝政府的代表以及提意見人的代表出席會議。城規會將會閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。政府的代表以及提意見人的代表於此時離席。

37. 會議於上午十一時五十五分休會。