

二零一八年七月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1179 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

何立基先生

邱浩波先生

雷賢達先生

袁家達先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃偉民先生

地政總署助理署長(區域 3)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

吳芷茵博士

余偉業先生

規劃署署長

李啟榮先生

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

吳曙斌先生(上午)

靳嘉燕女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士(上午)

黎惠儀女士(下午)

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10443 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

1. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)(即土木工程拓展署委聘承辦「元朗錦田南初期用地的地盤平整和基礎設施工程－勘測、設計及建造」研究合約，擬備技術評估支持錦田南擬議房屋用地的顧問)、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R3/C3)、蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)(即 Noble Phoenix Investments Limited(R2)的代表)、胡關李羅律師行(即 Hover Joy International Limited(R1)的代表)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R318)、世界自然基金會香港分會(R319)及 Mary Mulvihill 女士(R320/C132)有關連／業務往來：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 李啟榮先生 (以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 關偉昌先生 (以民政事務總署 總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黃仕進教授 (副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來；為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |

- 侯智恒博士
- 目前與艾奕康公司有業務往來；他所屬的機構目前與房委會有業務往來；亦為世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的前成員
- 何安誠先生
- 目前與房委會和港鐵公司有業務往來；過往曾與艾奕康公司及蘇振顯公司有業務往來
- 張國傑先生
黎庭康先生
-] 他們的公司目前與房委會和港
] 鐵公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目
- 潘永祥博士
- 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
- 符展成先生
- 目前與艾奕康公司、領賢公司及港鐵公司有業務往來；過往曾與房委會有業務往來
- 廖凌康先生
- 過往曾與房委會及港鐵公司有業務往來
- 余烽立先生
- 過往曾與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會（下稱「房協」）總監（物業發展及市場事務），而該機構正與房屋署討論房屋發展問題；以及目前與胡關李羅律師行有業務往來

2. 委員備悉，李啟榮先生、何安誠先生、黎庭康先生、潘永祥博士、符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。委員同意，由於關偉昌先生涉及直接利益，故應請他離席。由於黃仕進教授、侯智恒博士、張國傑先生、余烽立先生及劉竟成先生沒有直接參與和申述用地有關的事宜，委員同意他們可以留在席上。委員認為袁家達先生所涉利益屬間接利益，故同意他可留在席上。委員亦備悉侯智恒博士及余烽立先生仍未到席。

[關偉昌先生此時離席。]

簡介和提問部分

3. 主席表示，城規會已向各申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

4. 以下政府的代表及顧問、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／元朗東

房屋署

李倩儀女士 — 高級規劃師 1

土木工程拓展署

林志強先生 — 總工程師／西 1

張慧中女士 — 高級工程師／4

陳裕坤先生 — 助理工程師／1

土木工程拓展署的顧問艾奕康公司的代表
潘柏榮先生 — 首席工程師

申述人、提意見人和他們的代表

R2 – Noble Phoenix Investments Limited

Noble Phoenix Investments Limited –

| | | |
|---------------------|---|--------|
| 陳鑑先生 |] | 申述人的代表 |
| 陳廣華先生 |] | |
| 陳文瀚先生 |] | |
| <i>蘇振顯測量行有限公司</i> – | | |
| 蘇振顯先生 |] | |
| 黃卓偉先生 |] | |
| 鄭偉林先生 |] | |

R3 / C3 – 領賢規劃顧問有限公司

C2 – Roger Nissim

C4 – Ruy Barretto

領賢規劃顧問有限公司 –

| | | |
|-------|---|-------------|
| 李禮賢先生 |] | 申述人和提意見人的代表 |
| 黃愛珠女士 |] | |

R9 – 朱凱迪

朱凱迪議員 — 申述人

R11 – 賴國豪

R14 – Lai Wing Lam

賴國豪先生 — 申述人和申述人的代表

R15 – 王興

R67 – Chan Lai Ping

R72 / C109 – Cheng Yu Ching

R74 / C111 – Cheng Yuet Mei

R92 – Fong Mei Ha

R96 – Ho Kit Yee Carol

R120 – Lai Yu Chung

R131 – Lau Hoi Tong

R151 – Lin Ho Ching

R55 – 蔡雪華

R71 / C110 – Cheng Yu Chai

R73 / C113 – Cheng Yu Kiu

R75 / C112 – Cheng Yuk Ho

R95 – G Lam

R104 – Kan Man Fung

R126 – Lam Hiu Yeung

R137 – Lee Mei Yuk

R152 – Lin Ho Hing

- R158 – Luk Ka Man
R180 – Siu Yat Lok
R218 – Wong Shuk Chun
R234 / C108 – YYY Yin
R236 / C130 – 田演霞
R241 – 何詠詩
R246 / C122 – 李衛紅
R261 / C117 – 張錦祥
R263 / C107 – 曹觀妹
R271 – 陳仲洋
R273 / C116 – 陳志華
R275 – 陳若琪
R280 – 黃漢燊
R282 / C124 – 彭韻詩
R285 / C118 – 馮佩涼
R288 – 黃伊婷
R294 – 葉奕珊
R296 – 趙俊名
R301 – 鄧森
R306 – 賴東有
R308 – 賴運芬
R310 / C121 – 賴應洪
C13 – Yip Yik Shan
C84 – 陳凱姿
C86 – Yeung Wing Chi
C89 – Ng Chek Hang
C91 – Clara Tam
C93 – Chan Shui Fai
C95 – Rita
C97 – Jason Chan
C99 – Vivian Cheung
C101 – Chung Ka Wing
C103 – Cherry
C105 – Mole Yeung
C114 – Lam Hiu Yeung
- R168 – Natalie Kwok
R204 – Wing Sum Wong
R220 – Wong Suet Mui
R235 / C129 – 田嘉良
R237 / C128 – 田錦國
R245 / C119 – 李群珍
R254 / C80 – 徐代棟
R262 / C126 – 張賽冰
R264 / C74 – 梁德明
R272 / C115 – 陳志來
R274 – 陳松歡
R276 – 陳倩玉
R281 / C123 – 彭裕康
R284 / C79 – 馮足芝
R286 – 馮錦賢
R289 – 黃伊雯
R295 – 趙俊充
R300 – 鄧妙蓮
R303 – 鄭錦珊
R307 / C120 – 賴金玲
R309 – 賴潔珍
R311 / C125 – 羅惠芳
C78 – 徐淑琴
C85 – Samuel Lai
C87 – K Y Chan
C90 – Joanne Tsang
C92 – Siu Tin
C94 – Ka Lok
C96 – Peter Wong
C98 – Ivan Lam
C100 – Yiu Wai Tung
C102 – Cherry Wong
C104 – Chan Wai Sum
C106 – 梁日信
C127 – 何詠詩

錦田南關注組－

梁德明先生] 申述人、提意見人及他們的代
曹觀妹女士] 表

R16－徐淑琴

徐淑琴女士 — 申述人

R29－駱國群

駱國群女士 — 申述人

R32－陳進有

R34－何全彬

R36－何美美

袁益盛先生

R33－袁小喬

R35－袁浚傑

R37－袁益盛

— 申述人及申述人的代表

R38－何良權

何良權先生

— 申述人

R53－謝信良

謝信良先生

— 申述人

R320／C132－Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人及提意見人

5. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見，之後會請申述人、提意見人或他們的代表輪流進行口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結那刻，會有計時器提醒他們。在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分，委員可向政府代表、申述人、提意見人及他們的代表提問。答問部分結束後，她會請政府代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後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及提意見人。

6. 秘書報告，城規會在二零一八年七月二十三日收到一封來自錦田南吳家村及四排石 110 名受影響居民的聯署信。受影響居民反對《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》，理由主要關於建議的修訂對他們現有生活的影響，以及補償及安置問題。由於該信在法定公布期過後才收到，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條，須視為不曾作出。

7. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

8. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片向委員簡介詳載在文件內的申述和意見，包括修訂項目的背景、申述人及提意見人提出的理由／觀點／建議，規劃評估及規劃署對申述和意見的看法。

[侯智恒博士在粉嶺、上水及元朗東規劃專員作出簡介時到席。]

9. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡釋申述和意見。

R2 – Noble Phoenix Investments Limited

10. 蘇振顯先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 他代表 R2(屬項目 A3 所涉用地一部分的錦田東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段和第 551 號的擁有人)，反對該分區計劃大綱草圖提出在該用地發展公營房屋的規劃意向。R2 認為，當局應同時容許在該用地進行私人發展項目；

(b) R2 不但是相關私人地段(4 934 平方米／佔該用地的 46.3%)的土地擁有人，亦是部分毗連土地(4 230 平方米／佔該用地的 39.7%)的先前擁有人，有關土地於二零零一年被政府收回，以進行道路工程。然而，收回的有關土地並沒有用作興建東匯路之用；

- (c) 分區計劃大綱草圖的《註釋》訂明，「分層住宅」和「屋宇」屬「住宅(甲類)」地帶經常准許的用途。分區計劃大綱草圖沒有限制該用地只可用作興建公營房屋。在該用地興建中密度公營房屋的意向，只在分區計劃大綱草圖的《說明書》中提及；
- (d) 陳鑑先生為 R2 的其中一名代表，年逾 90 歲，自一九七零年起擁有地段第 550 號餘段，在土地於一九九八年售予 R2 之前，是該地段的擁有人之一。該幅私人土地是根據集體政府契約持有的農地。該用地現有一經營超過 40 年，僱有 20 多名員工的工廠。該工廠現坐落在私人土地(領有短期豁免書)和政府土地(訂有短期租約)上。如政府收回土地發展公營房屋，工廠員工將可能失業；
- (e) 陳先生早於 10 多年前已開始提出有意發展該用地，分別於二零一六年和二零一七年提交第 16 條和第 17 條申請，以在該用地興建私人房屋。然而，城規會拒絕其申請。他明白社會需要土地興建公營房屋，但市民對私人房屋的需求亦同樣重要；
- (f) R2 於二零零四年向地政總署提交申請，希望獲重批荒置的政府土地。然而，自二零一四年起，地政總署沒有作出任何回覆，亦沒有就其重批土地申請給予最後答覆。R2 有足夠法律理據申請重批荒置的政府土地，因為《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)第 37 條訂明，在將任何根據該條例收回的土地讓與任何其他人士之前，政府須適當考慮將該土地建議給回該土地原來所屬的人。由於 R2 的土地再無須用來進行道路工程，而是會用來興建房屋，政府應適當考慮將該收回土地建議給回 R2，讓 R2 可在該處興建私人房屋；以及
- (g) 請城規會批准在該用地進行私人發展項目，理由如下：R2 有權和有意發展該用地；地政總署仍未就其重批土地申請作決定；在「住宅(甲類)」地帶內可靈活發展私人房屋和公營房屋；以及本港私人房屋供應短缺。

[余烽立先生在 R2 的代表進行簡介期間到席。]

R3/C3 – 領賢規劃顧問有限公司

C2 – Roger Nissim

C4 – Ruy Barretto

11. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

城市規劃方面的考慮因素

- (a) 在《錦田南及八鄉區土地用地檢討》物色到的 14 幅用地中，只有兩幅位於西鐵錦上路站旁的用地於二零一五年改劃作住宅用途，另外三幅位於錦上路站附近的用地於今輪分區計劃大綱圖修訂中才建議改劃作發展公營房屋之用。今輪分區計劃大綱圖修訂不包括上述土地用途檢討物色到的其他用地，由於所涵蓋的用地範圍太小，難以鼓勵發展項目倡議者作出完善的規劃，亦難以在合理時間內增加房屋供應。只改劃三幅用地供政府發展公營房屋，可能會造成房屋組合不適當，以及剝奪城規會對發展項目作全盤考慮的機會；
- (b) 錦田南現時有西鐵線連接，將來北環線亦會為錦田南服務，因此錦田南的定位應該是新發展區，而不是鄉郊市鎮。整體上，錦市南各發展用地的建議地積比率較其他新發展區的地積比率為低，這未免浪費了寶貴的土地資源。過去十年，樓價持續上升，政府應果斷地迅速採取行動，增加房屋土地供應。當局應考慮提高錦田南的選定房屋用地的發展密度，並一次過將各幅用地改劃作房屋發展用途；
- (c) 過去，在部分地區(包括屯門東、大埔和馬鞍山)的分區計劃大綱圖中，有多幅房屋用地的發展密度提高了。零碎地把個別用地的發展密度提高，這做法並不可取；
- (d) 雖然改劃建議獲多份技術評估支持，但要發展優質城市中心的目的和意向則因需要完成所有技術評估

而不復存在。現時該區沒有規劃概念大綱，展示明顯的願景，讓人知道建設完成後的模樣。此外，該區亦沒有特別設計的景物，賦予該新發展區獨有的城市特色，結果該區很可能成為另一典型香港式發展地區；

替代發展大綱

- (e) 《錦田南及八鄉區土地用地檢討》於二零一四年完成時，領賢規劃顧問有限公司已向政府提交意見書，促請政府增加該區發展密度，以優化土地用途和發展。錦田南大部分地方都在錦上路站的一公里範圍內，步程約為 10 至 15 分鐘。當局規劃錦田南時，應採用公共運輸導向發展概念，提出在錦上路站四周進行高密度發展。別具特色的地方(例如錦上路站附近一帶地方、兩條水道的交匯處，以及文物建築)可發展為地區中心和區內中心，在這些地方提供配套服務和設施。除原有鄉村和不適合發展的地方以外，可發展一道連綿的密集發展地帶。在該處關設基建服務設施，促進增長。這正是新加坡的大巴窰(Toa Payoh)市中心的規劃概念；
- (f) 參考上海大學路的規劃，建議在地區中心與區內中心之間的地方發展新的連接地帶，當中有公營房屋、私人房屋、零售設施和社區設施，以便行人、騎單車人士和車輛往來。現有的水道可轉化為天然河流，形成藍綠流動網絡和廣闊的公共空間。這有助防止錦上路站附近的中央地區被政府按傳統做法用來發展大型公營房屋項目。新加坡的碧山公園和南韓的清溪川公園都是這類發展概念的成功例子。

全港房屋問題

- (g) 行政長官於二零一八年六月底公布的六項房屋措施無助解決迫切的房屋問題。把私人土地改為興建公營房屋，不僅涉及高昂的收地費用，而且還需要很多時間處理反對意見和清拆事宜，無助解決房屋問題。城規會應考慮釋放私人農地的潛力，根據指引

性質的發展大綱，把私人農地改劃作適當的土地用途地帶。如政府全面利用現有土地資源(包括政府土地和私人土地)，私人土地擁有人將會樂意根據公私營合作模式，協助政府達成房屋供應目標。這可確保政府能迅速獲得房屋用地，避免使用郊野公園土地興建房屋；

- (h) 錦田南的發展建議偏離了《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的規劃概念，即規劃宜居的高密度城市，以及創造容量以發展建基和社區設施。《錦田南及八鄉區土地用途檢討》提議的發展密度偏低，壓抑了各幅用地的發展容量和發展潛力。事實上，在進行涉及多個範疇的研究後，基建的容量將可提升，故這不應是進行低密度發展的原因。要為錦田南作出妥善全面的規劃，城規會便須先決定錦田南最適宜的土地用途和目標人口，以期創造容量。政府亦應興建／改善錦田南的基建設施，以助達到規劃目標；

順應申述而提出的建議

- (i) 在《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的聆聽會上，出席者同樣關注發展密度低的問題。城規會認為不應修訂洪水橋及厦村分區計劃大綱圖所訂的發展參數(包括地積比率)，但同意應修訂該分區計劃大綱圖的《說明書》，以便長遠而言，視乎技術可行性研究的結果，進一步增加發展密度。城規會可考慮採用類似的方式處理錦田南分區計劃大綱圖；
- (j) 對於 R3 提出的替代發展大綱，規劃署給予標準的答覆，指申述人沒有提交技術評估，證明其發展建議可行。這是不切實際的要求，申述人根本沒有時間和資源進行類似政府所做的技術評估。城規會應要求規劃署提交全面的錦田南規劃大綱，範圍涵蓋《錦田南及八鄉區土地用途檢討》物色到的所有用地，並就更高發展密度的方案進行全面規劃及工程可行性研究，以及制訂落實發展建議的措施；以及

- (k) 城規會應考慮改變城市規劃模式，由「需求主導」改為「創造容量」。規劃方案固然要全面，但各幅發展用地可分階段發展，以配合基建設施的落成時間。有了發展大綱後，私人機構便可透過公私營合作模式參與其中，從而釋放更多土地作住宅用途。

R 11 – 賴國豪

R 14 – Lai Wing Lam

12. 賴國豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在修訂項目 A3 的用地大約 50 年。他反對在該用地進行建議的發展，並認為應藉發展棕地、石崗機場或填海來增加房屋用地供應，以盡量減少對現有居民的影響；
- (b) 鑑於附近石崗機場的建築物高度限制，改劃用地的發展密度不能提高，因此，建議的公營房屋發展不符合成本效益。政府應將資源投放在其他發展用地，以應付迫切的房屋問題；
- (c) 鑑於屯門和元朗區的人口急增，改劃的用地應予保留，以發展有機農場作教育用途，或作為綠化地方；
- (d) 屯門和元朗區的居民需要前往市區謀生，但現有鐵路和道路基礎設施容量已飽和。他質疑運輸基建可否應付新增的交通需求；
- (e) 該區大部分的居民(包括其父母)均為農民和長者。他們不易適應居住環境轉變。以他的家庭為例，他們三代同堂，有其母、其三名兒子、一名家傭、一隻狗和三隻貓，他們無法住在一般的公營房屋單位；以及
- (f) 當局應預留適合的土地用來重置鄉村，讓區內居民在別處繼續維持他們現有的生活方式。即使獲分配的土地面積較現時為小，但大部分區內居民都會歡

迎這方案。當局在改劃用地作新發展之前，應充分照顧現有居民的需要。如城規會不主動預留土地作此用途，其他政府部門便不會採取跟進行動。

R16 – 徐淑琴

13. 徐淑琴女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她明白政府有需要興建公營房屋，但政府應向受影響居民提供足夠的補償或不同的選擇方案，例如原區安置、換地以維持相若的居住條件、可優先購買居屋單位或入住公屋，以及獲豁免繳付購買第二套物業的印花稅；
- (b) 若收回的土地是用作興建公營房屋而非私人房屋，受影響居民也許會覺得他們的犧牲是值得的。為表揚當區居民的貢獻，建議把日後建成的公共屋邨命名為「吳家村／邨」或意思相近的名稱；以及
- (c) 數十年來，她的父母一直居於該區。其父母年青時勤苦工作以維持生計，她盼望他們餘生可繼續住在他們現時的居所。

14. 駱國群女士作出補充，要點如下：

- (a) 長者們長久以來一直住在該區，應尊重他們希望餘生留在該社區生活的意願；
- (b) 若政府收回有關土地以興建公營房屋，政府應充分善用土地的發展潛力，興建多些單位。此外，她質疑為何石崗機場不能用作發展；以及
- (c) 在該區居民大會討論收回及清拆土地議題時，區內居民達成了共識，即他們為利便公營房屋發展而作出犧牲，政府應作出合理的補償，撥地安置他們。

15. 賴國豪先生補充說，他是徐淑琴女士的鄰居。他重申，政府在推展新發展建議前，應先向現有居民提供妥善的安置選擇。

R 29 – 駱國群

16. 駱國群女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在該區長大，可代大部分區內居民發言。政府的清拆行動將影響大約 10 至 20 個住戶。該些住戶大部分都希望獲安置入住公屋；
- (b) 她曾出席元朗區議會就加強特惠補償及安置安排而舉行的簡介會。雖然加強特惠補償及安置安排的措施(包括把受影響的合資格寮屋住戶安置到同區的專用安置屋邨)看來吸引，但現有住戶未必受惠，因為申請公屋的最高入息限額非常嚴苛。以其家庭為例，夫婦二人在職，入息已超出最高入息限額；
- (c) 政府的最新政策欠缺清晰的資料。她的家翁希望把土地及房屋的業權轉給子女，但卻因政策改變及地政總署提供的資料不清晰而無法成事；
- (d) 雖然區內居民願意遷出，以便政府發展公營房屋，但她對居民會否獲得合理補償及是否有不同方案可選表示懷疑。她現有的房屋有五個房間，屋內養有多頭貓狗。她的兩名姊妹亦住在附近地區。由於過去數年樓價急升，他們根本不可能以特惠補償金買得面積合理的單位。即使她獲分配公屋單位，其現時享有的居住質素也會大受影響；以及
- (e) 政府應繼續提供先前讓受影響住戶選擇的重置鄉村方案，以免在進行收地及清拆行動時可能產生衝突，發生類似菜園村的情況。他們要求政府提供其他選擇(例如重置鄉村或換地)，讓他們的現有生活模式得以持續。他們願意接受位置偏遠、運輸基建不完善的重置地點。

R 32 – 陳進有

R 33 – 袁小喬

R 34 – 何全彬

R 35 – 袁浚傑

R 36 – 何美美

R 37 – 袁益盛

17. 袁益盛作出陳述，要點如下：

- (a) 他來自一個三代同堂的大家庭，現居於吳家村。有關土地為其配偶的父母所買。其配偶的父母現在年事已高、行動不便，須由家傭密切照料。他們現有的房屋面積大，社區網絡亦良好。要適應新居住環境，對他們(尤其是長者)來說十分困難；以及
- (b) 由於典型的公屋單位面積細小，無法配合他們的需要，他建議把擬在該區興建的公營房屋的少量單位預留來安置吳家村的受影響住戶，好讓現有社交網絡得以維持。另可在公屋大廈的較低樓層提供面積較大的單位，供有特別需要的家庭居住。

R 38 – 何良權

18. 何良權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與袁益盛來自同一家庭，是有關土地擁有人的孫子。其年過九十的父母有五名子女。六個家庭現時的居所面積約 10 000 平方呎。按建議的 3 倍地積比率計算，他們的土地可得出的總樓面面積約 30 000 平方呎。不過如果收地，按每平方呎 1,400 元的比率計算，特惠補償金約為 1,400 萬元，只夠他們買一個樓齡 30 年、面積約 1 000 平方呎的單位，根本不足以容納六個家庭；以及
- (b) 在發展過程中，他們是受害者，未獲公平對待。雖然政府已加強特惠補償及安置安排，但有關補償及安排遜於其他城市，例如深圳。他無法理解為何政府會為了解決某階層市民的房屋問題而犧牲另一羣市民。作為公平的補償，政府應考慮在日後興建的公屋預留一整樓層的單位給他們的家庭。

R 9 – 朱凱迪

19. 朱凱迪議員作出陳述，要點如下：

農地

- (a) 錦田和八鄉是本港重要的農業區。全港約半數有機認證農場均位於該區，包括兩個大型有機農場。規劃該區的大型發展時，應充分考慮有關發展對現有農業活動的負面影響；
- (b) 雖然政府已加強為寮屋住戶和露天／戶外業務經營者提供的特惠補償及安置安排，但卻沒有改善給農民的特惠津貼。評估特惠津貼的機制顯示，政府沒有把農業運作視為產業。此外，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)沒有保證會協助農民獲得土地，讓他們繼續務農；
- (c) 建議對錦田南分區計劃大綱圖作出的修訂亦會影響周邊地區的農地，包括八鄉北面的農地。倘欠缺保護農地的全面政策(包括指定更多農業優先區)，錦田南及附近地區內的農地很快便會變為棕地；

安置安排

- (d) 政府因顧慮未能有效運用珍貴的土地資源，而不考慮為受影響的住戶提供重置鄉村的選擇。不過，重置鄉村其實只需要很少地方。以菜園村為例，收回土地的總面積約為 27 公頃，而用於重置鄉村的土地面積只是 1.5 公頃。由於吳家村範圍較大，政府應與鄉事委員會和鄉議局商討，以期為受影響的住戶提供重置鄉村的選擇；

運輸

- (e) 雖然新界北日後的人口將增加約 70 萬人，但政府不願意回答運輸基建能否應付新增交通需求這問題。截至二零二零年為止已規劃發展的運輸基建並

不理想，區內居民未能全面了解日後運輸基建的規劃。除洪水橋新發展區外，城規會應考慮在各新發展區提供就業機會，以減少居民每天往返市區的交通時間；以及

- (f) 政府內部的分工導致零碎規劃，對當區居民的需要欠缺全盤的考慮。舉例來說，儘管大欖隧道巴士交匯處每天的人流甚高，但政府沒有在該處闢設公廁。倘建議修訂獲得批准，城規會應行使權力，施加條件，要求政府部門採取適當措施(例如指定農業優先區、作出平房式搬遷安排及合理的補償安排)，以減少對區內居民造成的負面影響。

R 53 – 謝信良

20. 謝信良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於錦田超過 50 年。由於缺乏諮詢，他在很後期才知悉該區的擬議發展。現時在有關計劃差不多敲定後才諮詢區內居民，這做法不能接受。雖然區內居民願意遷出以配合公營房屋的發展，但他們應獲提供合理的補償選擇，例如原區安置；
- (b) 他父親多年前欲把寮屋的業權轉讓給他，但他獲地政總署告知無須轉讓業權。不過，當他於二零一四年再次申請轉讓業權時，卻獲告知政策已改變，他的申請不受理。他質疑政府有否就相關政策的改變充分諮詢受影響的居民；
- (c) 該區的農地質素良好，政府應考慮制訂全面及可持續的農業發展策略，而不是設立象徵性質的農業園；以及
- (d) 由於很多受影響的居民不能出席聆聽會，向城規會作口頭申述，他欲提交一封由受影響居民聯署的信件，供城規會考慮。信件內容與一些申述人／提意見人提出的意見相近，信中沒有提出新觀點。

21. 主席表示，由於該信是在法定公布期過後提交，根據條例，有關申述應視為不曾作出。儘管如此，據悉信的內容與一些申述人和提意見人在聆聽會上提出的意見相近。

R 3 2 0 / C 1 3 2 – Mary Mulvihill

22. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

發展限制

- (a) 根據港鐵公司的申述，項目 A1 及 A2 用地位於易受噪音影響的地區，容易受鐵路運作的噪音影響，不宜發展房屋，尤以項目 A2 用地為然。該用地位於西鐵路軌與青朗公路中間，噪音滋擾嚴重。城規會應充分考慮噪音問題，並就擬議發展施加相關規定，以緩解噪音影響；
- (b) 項目 A2 用地與其他公營房屋用地被西鐵路軌分隔開，連繫欠佳。三幅擬議的公營房屋用地欠缺協同效應。她質疑項目 A2 用地是否規劃作居者有其屋計劃用途，而不是租住公屋用途。如是的話，應盡早告知公眾和城規會；

政府、機構或社區設施

- (c) 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)的其中一個目標，是提供緩衝空間(包括優化居住空間、社區設施和休憩用地)，以提升宜居度，這對於應付老化人口的需要十分重要。不過，錦田南現時缺乏社區設施、配套設施、康樂設施和就業機會。擬議的政府、機構或社區設施(約 1 公頃)和兩所小學，不足以應付該區約 25 000 新增人口的需要。至於地區休憩用地不足的問題，當局表示居民可前往其他地區的公園，這說法於理不合。此外，她質疑佔地 7 公頃的河畔公園何時落成，因為是否興建該公園須視乎進一步研究而定；

- (d) 規劃署回應她的申述時指《香港 2030+》建議的策略方向，屬願景性質，並不適用於錦田南分區計劃大綱圖目前的土地用途修訂。她認為這說法不能接受。錦田南的擬議發展約於二零二零年完成，她質疑《香港 2030+》的建議為何不適用。她促請規劃署在《香港規劃標準與準則》中加入有關安老設施的標準，而這些標準應適用於公營房屋發展和其他類型的發展；

全面的規劃

- (e) 錦田南目前的規劃，只是在所有可用的土地上興建公營房屋，社區設施有限。這樣零碎的規劃，情況並不理想。政府提出詳細的發展建議前，應制訂全面規劃；以及
- (f) 日後的市中心應位於錦上路站和毗鄰的公共交通交匯處，而不是位於項目 A1 至 A3 用地，因這些用地四周是鄉村式發展和露天貯物用途。應在市中心提供足夠的商業活動和社區設施，以滿足新增人口和就業人口的需要。規劃署應就新市鎮的發展制訂全面的規劃框架，在適當地點興建公共屋邨，並在人口遷入前發展商業和配套設施。

[雷賢達先生於此時離席。]

R 15 – 王興

R 67 – Chan Lai Ping

R 72 / C 109 – Cheng Yu Ching

R 74 / C 111 – Cheng Yuet Mei

R 92 – Fong Mei Ha

R 96 – Ho Kit Yee Carol

R 120 – Lai Yu Chung

R 131 – Lau Hoi Tong

R 151 – Lin Ho Ching

R 158 – Luk Ka Man

R 180 – Siu Yat Lok

R 218 – Wong Shuk Chun

R 55 – 蔡雪華

R 71 / C 110 – Cheng Yu Chai

R 73 / C 113 – Cheng Yu Kiu

R 75 / C 112 – Cheng Yuk Ho

R 95 – G Lam

R 104 – Kan Man Fung

R 126 – Lam Hiu Yeung

R 137 – Lee Mei Yuk

R 152 – Lin Ho Hing

R 168 – Natalie Kwok

R 204 – Wing Sum Wong

R 220 – Wong Suet Mui

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <u>R 234 / C 108 – YYY Yin</u> | <u>R 235 / C 129 – 田嘉良</u> |
| <u>R 236 / C 130 – 田演霞</u> | <u>R 237 / C 128 – 田錦國</u> |
| <u>R 241 – 何詠詩</u> | <u>R 245 / C 119 – 李群珍</u> |
| <u>R 246 / C 122 – 李衛紅</u> | <u>R 254 / C 80 – 徐代棟</u> |
| <u>R 261 / C 117 – 張錦祥</u> | <u>R 262 / C 126 – 張賽冰</u> |
| <u>R 263 / C 107 – 曹觀妹</u> | <u>R 264 / C 74 – 梁德明</u> |
| <u>R 271 – 陳仲洋</u> | <u>R 272 / C 115 – 陳志來</u> |
| <u>R 273 / C 116 – 陳志華</u> | <u>R 274 – 陳松歡</u> |
| <u>R 275 – 陳若琪</u> | <u>R 276 – 陳倩玉</u> |
| <u>R 280 – 黃漢燊</u> | <u>R 281 / C 123 – 彭裕康</u> |
| <u>R 282 / C 124 – 彭韻詩</u> | <u>R 284 / C 79 – 馮正芝</u> |
| <u>R 285 / C 118 – 馮佩涼</u> | <u>R 286 – 馮錦賢</u> |
| <u>R 288 – 黃伊婷</u> | <u>R 289 – 黃伊雯</u> |
| <u>R 294 – 葉奕珊</u> | <u>R 295 – 趙俊充</u> |
| <u>R 296 – 趙俊名</u> | <u>R 300 – 鄧妙蓮</u> |
| <u>R 301 – 鄧森</u> | <u>R 303 – 鄭錦珊</u> |
| <u>R 306 – 賴東有</u> | <u>R 307 / C 120 – 賴金玲</u> |
| <u>R 308 – 賴運芬</u> | <u>R 309 – 賴潔珍</u> |
| <u>R 310 / C 121 – 賴應洪</u> | <u>R 311 / C 125 – 羅惠芳</u> |
| <u>C 13 – Yip Yik Shan</u> | <u>C 78 – 徐淑琴</u> |
| <u>C 84 – 陳凱姿</u> | <u>C 85 – Samuel Lai</u> |
| <u>C 86 – Yeung Wing Chi</u> | <u>C 87 – K Y Chan</u> |
| <u>C 89 – Ng Chek Hang</u> | <u>C 90 – Joanne Tsang</u> |
| <u>C 91 – Clara Tam</u> | <u>C 92 – Siu Tin</u> |
| <u>C 93 – Chan Shui Fai</u> | <u>C 94 – Ka Lok</u> |
| <u>C 95 – Rita</u> | <u>C 96 – Peter Wong</u> |
| <u>C 97 – Jason Chan</u> | <u>C 98 – Ivan Lam</u> |
| <u>C 99 – Vivian Cheung</u> | <u>C 100 – Yiu Wai Tung</u> |
| <u>C 101 – Chung Ka Wing</u> | <u>C 102 – Cherry Wong</u> |
| <u>C 103 – Cherry</u> | <u>C 104 – Chan Wai Sum</u> |
| <u>C 105 – Mole Yeung</u> | <u>C 106 – 梁日信</u> |
| <u>C 114 – Lam Hiu Yeung</u> | <u>C 127 – 何詠詩</u> |

23. 曹觀妹女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是農民，在區內經營有機農場。雖然收入微薄，但她熱愛務農，生產的有機食物既可自給，亦能供應給消費者。若土地被收回作公營房屋發展，她會

負擔不起其他地方昂貴的租金，無法繼續經營有機農場；以及

- (b) 由於她已於其農場投資大量金錢，政府的補償不足以彌補她的損失。政府應另撥農地，收取合理租金，讓她繼續經營農場。

24. 梁德明先生表示，聆聽會的安排對當地村民不公道，因為他們大部分無法告假以出席聆聽會。他播放未能出席聆聽會的謝女士的一段錄音。謝女士所述要點如下：

- (a) 由於該區租金低廉，空氣清新，她在區內居住已逾 50 年，現時與子女孫兒同住。孫兒都在錦田上學。一家人已把錢花在翻新現時的房子上，由於負擔不起公共屋邨較昂貴的租金，因此無法遷進。若被迫遷，她便不能像現在那樣生活，也照顧不了孫兒；以及
- (b) 錦田南交通現況欠佳，西鐵在繁忙時段極為擠迫。政府應延遲收地，待錦田南的運輸基建改善後，才在該區推進新市鎮的發展。

25. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

全面的規劃

- (a) 在《錦田南及八鄉區土地用途檢討》物色到的 14 幅具房屋發展潛力用地中，公營房屋和私人房屋的比例約為一比一，低於《長遠房屋發展策略》建議的六比四或各關注組提議的七比三或八比二。若把鄉村式發展項目考慮在內，按目前建議的房屋組合比例，錦田南將以私人房屋為主，未能配合基層的住屋需要；
- (b) 根據元朗地區的最新規劃，該區未來的人口將大增數十萬。可是，由於缺乏就業機會，大部分居民須乘搭交通工具上下班，跨區工作。西鐵目前的客運量已超越本身的載客容量。即使政府聲稱在改善服

務後，加上「東西走廊」投入運作，西鐵的載客量會增加 37%，但仍難以滿足新增人口對服務的額外需求。運輸署估計，11 號幹線建成後，到二零三六年，大欖隧道南行線在早上繁忙時段的每小時行車量將達 6 100 架次，超過設計容量。由於新界西北的交通已不勝負荷，在交通服務得以改善前，該區實不應吸納更多人口；

- (c) 香港仍有土地可興建公營房屋。這些土地包括軍事用地、空置政府土地、西鐵錦上路站上蓋發展項目和已納入賣地表的用地。政府應優先發展這些用地以興建公營房屋，而不是發展項目 A1 至 A3 的用地。這樣亦有助減少吳家村和四排石的發展壓力。現時的規劃是不惜犧牲非原居村民來改善基層的生活環境，做法錯誤，會造成社會矛盾；
- (d) 全面的規劃不應僅以供應房屋單位為目標，亦要提供足夠的運輸基建和就業機會，以應付現有人口所需，並兼顧未來人口的需要；

補償問題

- (e) 雖然最近政府公布了加強為受到政府清拆行動影響的合資格寮屋住戶和業務經營者而設的特惠補償和安置安排，但他從行政會議非官守議員召集人陳智思議員的講話中留意到，新措施主要是為釋放更多土地，以助房屋發展，並不是出於要妥善安置受影響的住戶。另外，將由房協興建和管理的專用安置屋邨，租金會較房委會管理的屋邨昂貴；
- (f) 雖然特惠津貼的最高限額已增至 1,200,000 港元，但由於申領的資格準則亦有變動，合資格住戶可取得的實際金額與目前可得金額相差無幾。按他的理解，可取得最高限額特惠津貼的住戶相當有限。政府應述明可取得最高限額特惠津貼的住戶實際數目，以免令公眾誤解；

- (g) 政府的安置安排並沒有顧及現有鄉村的歷史背景和社區網絡，亦沒有提供重置鄉村的選擇，讓村民可繼續維持現有生活方式。政府應給予吳家村和四排石受影響的住戶更多安置選擇，例如預留約一至兩公頃土地重置鄉村。此外，亦有人關注到原居村民和非原居村民待遇不同的問題；

對農地的影響

- (h) 錦田南的發展壓力會推高農地租金，不利於該區的農業發展。由於政府按批發價而非零售價估算農產品的價值，而且不計算興辦農場的成本，現時給予農戶的特惠津貼金額被低估。最近就特惠補償安排的檢討並沒有提高給予農戶的特惠津貼，反映政府沒有貫徹執行本身的農業政策。另外，農業園並非設於同區，而且租金昂貴，可見亦未能配合受影響農戶的需要。基於當地社區網絡對農場作業十分重要，政府應在同區重置受影響的農場；

對動物的影響

- (i) 由於大部分村民有飼養寵物，政府不應漠視清拆行動對受影響動物的不良影響。漁護署動物管理中心的地方有限，被棄養的動物如四天後無人領養，便會遭人道毀滅。他質疑若新發展區的規劃最終要大規模殺生，使村民因被迫與寵物分離而傷感，這是否政府規劃新發展區時所願見的；以及
- (j) 在政府作出全面的規劃以處理上文提出的問題前，城規會不應批准改劃建議。

26. 由於政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提出問題，再由主席請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表回答。與會者不應把答問部分當作向城規會直接提問或各方相互盤問的場合。主席繼而請委員提問。

發展密度

27. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 為何建議把公營房屋用地的地積比率設定為 3 倍；
以及
- (b) 考慮到建築物高度限制，房屋署可否增加公營房屋大廈的數目，確保大廈布局和設計妥善，從而提高擬議公營房屋發展項目的發展密度，使地積比率可增至 3 倍以上。

28. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然政府有意善用土地和增加房屋供應，但項目 A1 至 A3 的用地的建築物高度上限為主水平基準上 69 米，即附近石崗機場的機場高度限制。此外，該區在基建設施方面亦有限制，尤其污水處理設施的容量有限。根據《錦田南及八鄉區土地用途檢討》的概括技術評估，雖然在該 14 幅具房屋發展潛力用地進行發展，不會造成無法克服的問題，但由於基建設施方面的限制，當局須分階段發展這些房屋用地。為應付本港對房屋供應的迫切需求，當局首先改劃兩幅西鐵用地(即錦上路站用地及八鄉維修中心用地)，因為有關發展無須進行大型基建改善工程。至於該三幅建議公營房屋用地(即今次的修訂項目)，考慮到這些用地鄰近錦上路站及區內基建容量許可，這些用地亦可早日發展，以應付殷切的公營房屋需求。這些公營房屋發展項目的地積比率為 3 倍，實屬適當。《錦田南及八鄉區土地用途檢討》所建議的其餘九幅具房屋發展潛力用地的發展，有待進行進一步技術評估，尤其是基建配套方面的技術評估。倘若證明在技術上可行，當局會把其餘用地的改劃建議提交城規會考慮；

- (b) 由於須按情況在公營房屋用地內預留土地闢設內部道路、鄰舍休憩用地和社區設施，故未必能增加大廈數目；以及
- (c) 擬議公營房屋發展的地積比率為 3 倍，建築物高度為 17 層，已達主水平基準上 69 米的建築物高度上限。考慮到發展上的限制，訂定 3 倍的地積比率，是最適當的發展限制。儘管如此，分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶的《註釋》已預留彈性，在計算地積比率時，政府所規定的公眾停車場、社會福利設施及其他政府、機構或社區設施，可免計算在內。

29. 房屋署高級規劃師(1)李倩儀女士補充說，鑑於土地資源有限，房屋署在不會過分影響環境質素的情況下，會爭取充分發揮各幅規劃和基建設施許可的公營房屋用地的發展潛力。房屋署聯同各相關政府部門會進一步探討盡量增加建議公營房屋用地發展密度的可行性。

30. 一些委員詢問，建築物高度限制與基建容量，哪一個才是增加錦田南發展密度的主要限制。錢敏儀女士回應說，錦田南的發展密度主要受制於石崗機場附近建築物的高度限制。

31. 一些委員詢問，倘若基建容量並非主要限制，為何不能增加發展密度。Ian Brownlee 先生回應說，發展密度低的根本原因是規劃署採用了錯誤的方法進行規劃。規劃署一開始便假設擬議發展的地積比率為 3 倍，然後進行技術評估來確定建議的發展密度可行。然而，他們在二零一四年提交的文件顯示，在建築物高度上限為主水平基準上 69 米的範圍內，地積比率可提高至 5 或 6 倍，可容納約 140 900 人口，多於規劃署所預算的約 90 000 人口。此外，據悉洪水橋有樓高 12 層的住宅發展，地庫設有停車場，地面層設有零售設施，地積比率可達 5 倍。故此，他不明白為何不可提高錦田南的地積比率。他認為應要求規劃署檢討該區的發展密度，並首先解答在建築物高度上限為主水平基準上 69 米的情況下，地積比率最高可達多少倍，以及擬議發展需要哪些基建配套。假如基建配套的容量不能應付擬議發展所需，當局應訂定落實興建所需設施的時間表。

32. 主席詢問擬議公營房屋發展預計於何時完成。錢敏儀女士回答說，若要檢討建議的地積比率，所需時間將會更長，擬議公營房屋發展的第一期未必可以在二零二五／二六年完成。此外，在考慮建築物高度限制下可容納的樓面面積時，亦須顧及現有的地盤平整水平。須留意，部分的擬議公營房屋用地位於斜坡上，日後的地盤平整水平約為主水平基準上 7 至 11 米。

33. 一名委員詢問，鑑於日後有可能會放寬建築物高度限制，應否在分區計劃大綱圖中訂明較高的地積比率。錢敏儀女士回應說，倘若證明在技術上可行而有機會把地積比率增至 3 倍以上，現時有機制可讓項目倡議人提出第 16 條申請以略為放寬地積比率限制，或提出改劃申請以修訂分區計劃大綱圖的地積比率限制。不過，由於缺乏技術評估支持，現時並無任何提高地積比率上限的依據。

全面的規劃

34. 主席和一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 錦田南未來發展的規劃概念為何；
- (b) 錦田南採用鄉鎮發展概念，是否基於石崗機場的建築物高度限制；
- (c) 如何改善錦田南的發展質素；
- (d) 會否考慮把農地融入鄉鎮發展；
- (e) 有否為錦田南規劃區內就業機會，以減少區內居民跨區工作的需要；
- (f) 有否制訂其餘九幅房屋用地的進一步技術可行性研究的時間表；
- (g) 錦田南地區的總規劃人口為何；以及

- (h) 有否為整個錦田南地區的全面發展進行可行性研究。

35. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

- (a) 錦田南的原來規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作低層、低密度的住宅發展，以改善現有的鄉郊地區。為善用錦上路站的發展潛力，當局進行《錦田南及八鄉區土地用途檢討》，物色到多幅具房屋發展潛力的用地，以提升這些用地的用途地帶，方便進行發展和重建。考慮到這個背景，錦田南的規劃概念主要是作鄉鎮發展，而不是要發展成為新市鎮或新發展區。錦上路站上蓋規劃作住宅發展，並會設有商業／零售及配套設施，而錦上路站附近的地方則規劃作公營房屋發展。當局亦建議在錦上路站附近劃設「政府、機構或社區」地帶，興建一幢綜合大樓、一個體育中心和兩間小學，為錦田南區的居民提供服務。至於政府、機構或社區設施的詳情，將在詳細設計階段再進行研究；
- (b) 《香港 2030+》物色了多個策略增長區，例如元朗南和洪水橋。錦田南整體上以鄉郊式發展為主，亦有面積廣闊的農地。考慮到現時的情況，整體的規劃意向是保存農地，同時善用錦上路站作鄉鎮發展的潛力。至於假若石崗機場遷置，錦田南的發展潛力會否因而得以進一步提升的問題，政府在沒有具體研究的情況下，無法就此假設情況作出評論；
- (c) 《錦田南及八鄉區土地用途檢討》採取綜合的規劃方式，加強各幅發展用地與日後市中心之間的連繫，例如可能改善單車徑，以方便現有社區與已規劃社區的居民交往。對分區計劃大綱圖作出的修訂主要提供概括的土地用途地帶及訂明適當的發展密度，確保擬議發展不會出現無法克服的技術問題。至於詳細的布局、設計和將提供的設施，有待相關的項目倡議者在落實階段進行進一步研究的結果而定；

- (d) 根據現時的規劃，錦上路站周圍的土地建議主要作住宅發展用途，以應付迫切的房屋需求。雖然有些在項目 A1 用地內的常耕農地會受擬議發展所影響，但是在八鄉路／錦上路南面有不少休耕農地，現時在分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶，具有復耕潛力。有關的規劃意向是保留那些土地以便作農業用途，藉此向土地擁有人和相關的持份者發出清楚和正面的信息。根據農地復耕計劃，漁護署會協助土地擁有人與準租戶訂立租約，並為農民提供技術支援和低息貸款。此外，農業園旨在促進知識轉移，從而提升生產力。該計劃也可接收因政府發展計劃將在同一時段進行而須遷離的農民。政府會繼續致力物色適宜復耕的土地，並為受影響的農民提供援助；
- (e) 根據《香港 2030+》，在區域層面會出現多元化的新就業機會，以便把人口聚居地與就業中心連繫起來。根據最新的規劃，日後新界北的就業機會將主要集中於坪輦／打鼓嶺、新田／落馬洲和洪水橋。由於錦田南主要規劃作鄉鎮發展，如把地積比率按建議定為 3 倍，可能無法進行大規模的商業發展，以製造就業機會；
- (f) 其餘九幅具房屋發展潛力的用地在技術上是否可行主要取決於基建的容量，特別是現有的污水處理設施的容量。不過，當局現時未有計劃擴建污水處理設施；
- (g) 如果全部物色到的房屋用地的發展建議都得以落實，《錦田南及八鄉區土地用途檢討》物色到的 14 幅具房屋發展潛力用地的預計人口約為 90 000 人；以及
- (h) 當局未有就全面發展整個錦田區進行可行性研究。

公營房屋發展

36. 一些委員向房屋署的代表提出下列問題：

- (a) 房屋署會否考慮把社區農場及河畔公園融入擬議公營房屋發展項目中；
- (b) 房屋署會否考慮關於把日後的公共屋邨命名為「吳家村／邨」的建議；以及
- (c) 擬議公營房屋發展項目會否提供資助出售單位。

37. 房屋署高級規劃師(1)李倩儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議公營房屋發展仍在初步規劃／設計階段。房屋署會在詳細設計階段適當地探討申述人所建議的社區農場；
- (b) 關於擬議公營房屋發展項目名稱的建議會轉交房屋署的相關組別考慮；以及
- (c) 土木工程拓展署及房屋署進行的可行性研究已作彈性處理，讓當局可發展租住公屋及／或資助出售單位。有關組合可在較後階段才決定。

運輸基建

38. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 主要運輸設施的載客量能否應付錦田南的擬議發展所帶來的交通需求；
- (b) 當局不建議在錦上路進行改善工程的理由；以及
- (c) 會否改善錦上路站的泊車轉乘設施，以應付新增人口的需要。

39. 土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 倘西鐵列車由 7 卡車廂增至 8 卡，而且提供每小時每方向 28 班次的服務，西鐵載客量將較 2015 年

增加 60%，這樣便能應付錦田南的擬議發展所帶來的交通需求。長遠而言，政府會進行研究，審視是否需要興建新的重型鐵路，把新界西北地區直接直駁市區，以應付日後的鐵路服務需求。至於道路容車量，交通影響評估確定，實行道路改善措施後，擬議發展不會造成不可接受的交通影響。此外，政府正就 11 號幹線進行可行性研究，以應付因新界西北地區日後人口增長而新增的交通需求；以及

- (b) 錦上路已建成多時，規格不符合現有標準。由於擴闊錦上路有很多限制(包括沿路現有的建築物)，故當局需要更多時間與區內居民商討，以及需要時間解決技術問題。為回應區內人士的關注，當局已進行可行性研究，檢討錦上路的交通改善計劃是否可行。雖然目前當局沒有提出進行錦上路擴闊工程，但在落實若干道路改善工程(包括把錦河路的一個路段擴闊至雙程雙線分隔行車道；把一段錦田公路東行線由雙線行車道擴闊至三線行車道；以及改善錦田公路／錦河路／錦田繞道交匯處)後，擬議發展將不會對交通造成負面影響。

40. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士補充說，錦上路站將會有提供 610 個泊車轉乘停車位的公眾停車場，以及 708 個單車泊位。為應付當區對公眾停車位的需求，相關政府部門會在詳細設計階段，檢討在擬議公營房屋及政府、機構或社區發展項目內闢設停車位的事宜。

噪音影響

41. 一名委員詢問，項目 A2 用地的道路及鐵路網絡造成的交通噪音影響可如何解決。房屋署高級規劃師(1)李倩儀女士回應表示，雖然項目 A2 用地容易受到噪音影響，但土木工程拓展署及房屋署已進行初步噪音影響評估，而評估的結果亦獲得環境保護署認可。潛在的噪音影響可利用適當的設計解決，例如適當的建築物布局及後移，以及使用隔音窗／露台。土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生補充說，倘有需要，可安裝隔音屏障。

補償和安置安排

42. 一些委員向政府代表提出下列問題：

- (a) 為受政府清拆行動影響的村民而作的加強補償和安置安排的詳情；
- (b) 原址安置受影響村民是否可行；以及
- (c) 根據加強措施，合資格獲安置到房委會資助房屋的受影響戶是否只可選擇入住房協的專用安置屋邨。

43. 由於補償和安置安排屬發展局的職務範疇，主席提供下列資料：

- (a) 政府在二零一八年五月公布加強措施，包括為受政府清拆行動影響的合資格寮屋住戶和業務經營者提供一般特惠補償及安置安排。根據加強措施，受影響的合資格住戶倘在緊接清拆前登記日期前最少連續七年居住於已登記／持牌構築物而沒有擁有其他物業的話，便可獲免全面經濟狀況審查安置，遷到由房協發展的專用安置屋邨。至於身為農地擁有人的受影響戶，他們的土地會根據現行政策另外獲得補償。每宗個案均會按相關事實和情況考慮；
- (b) 由於受清拆的土地須用於新發展，故不可能原址安置受影響戶。不過，洪水橋已預留一幅用地興建專用安置屋邨，該屋邨由房協建造及管理。錦田南的受影響戶可於同一地區及屋邨獲得安置，這樣有助維繫社區網絡。專用屋邨會向受影響戶提供出租單位及資助出售單位；以及
- (c) 加強措施之一，是向不合資格獲安置到房委會資助房屋的人士提供更多安置選擇，讓他們免受經濟狀況審查而可遷到由房協管理的專用屋邨。至於現時須通過經濟狀況審查以獲安置到房委會單位的安排，仍然會保留，供合資格的住戶選擇。具體而言，倘合資格的住戶在緊接清拆前登記日期前最少

連續兩年居住於已登記／持牌住用構築物，在通過經濟狀況審查及符合其他現行準則的情況下，會繼續合資格安置到房委會的單位。

44. 一名委員問及受擬議發展影響的人數。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應時表示，根據初步估計，擬議公營房屋及政府、機構或社區發展會影響約 166 個現有構築物及 80 個住戶。不過，受影響構築物和人士的確實數目須待較後階段進行詳細調查後才可得知。

重批收回的土地

45. 一名委員問及政府重批已收回土地的政策。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應時表示，R2 先前擁有的土地被政府收回作興建道路之用。據地政總署表示，雖然所收回的土地有部分並無用作興建道路，但政府有權將土地作合適用途，不一定要將土地建議給回土地原來所屬的人。至於有關重批申請，據悉，地政總署並不接納有關申請。陳文瀚先生(R2 的代表)補充說，地政總署二零一四年的信件並無顯示有關重批申請被拒，信中只提述須徵詢法律意見。他認為政府仍未作出最終決定。

其他

46. 土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生在回應一名委員的問題時表示，河背河不在修訂項目界線範圍內，政府無計劃活化該河道。

[馮英偉先生於問答環節進行期間離席。]

47. 委員再無其他問題，主席於是說問答環節結束。她多謝政府的代表及申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會會以閉門會議形式商議有關申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。政府的代表及申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

48. 會議於下午一時四十分休會午膳。

49. 會議於下午二時四十分恢復進行。

50. 下列委員和秘書出席了已恢復的會議：

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

何立基先生

邱浩波先生

雷賢達先生

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃偉民先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 1(續)

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10443 號)

[本項目以廣東話進行。]

商議部分

51. 主席表示，有關分區計劃大綱草圖的用途地帶修訂主要涉及三幅擬作公營房屋發展的用地。關於對受影響人士的補償及安置安排的事宜，既非有關分區計劃大綱圖的涵蓋範疇，也不屬城規會的職權範圍，因此應由政府另行處理。此外，政府最近在現行農地復耕計劃下推行與新發展區項目相關的改善措施，協助受影響的農民。主席繼而請委員對申述和意見表達看法。

發展密度

52. 有些委員認為三幅公營房屋用地的擬議最高地積比率為 3 倍，實屬偏低。他們提出以下意見：

- (a) 留意到在顧及石崗機場高度限制及其他發展限制後，擬議公營房屋發展的地積比率限制最高訂為 3 倍，但長遠來說，倘石崗機場高度限制獲放寬／取消，而基礎設施應付能力又得以提升的話，可考慮在詳細設計階段提高公營房屋用地的地積比率；
- (b) 由於政府一直致力提供新土地以應付房屋單位的迫切需求，現階段應考慮提高住用地積比率，以提供空間配合日後的需求。提高申述用地的住用地積比率，可大為舒緩目前房屋土地嚴重短缺的情況；
- (c) 與其再次通過法定程序分階段修改法定圖則，不如採用更為省時具效率的做法，先行提高公營房屋用

地的地積比率，然後再由政府進行技術可行性研究；

- (d) 有關分區計劃大綱圖所訂明的 3 倍地積比率是否可用作最低地積比率而不是最高地積比率，當有技術評估證明時，政府可選擇採用較高的地積比率；
- (e) 為增加房屋供應同時避免發展過度擴展至鄉郊地區，政府應盡量善用市中心地區的發展潛力；以及
- (f) 可探討把項目 A1 用地的發展密度轉移至項目 A3 用地的可能性。倘合計發展密度維持不變，房屋單位數目便不會減少。住宅發展和農業用途可並存，而項目 A1 用地或至少該用地其中一部分將可保留作農業用途；

53. 然而，副主席和部分委員認為所建議的 3 倍最高地積比率適當，他們的意見如下：

- (a) 參考傳統新市鎮(例如沙田和將軍澳)的住宅密度，地積比率均遠較 3 倍為高。相對之下，目前的地積比率屬於偏低。不過，錦田南市中心應與位於市區以外地區的鄉鎮類似，因此 3 倍的最高地積比率應屬適當；
- (b) 鑑於發展限制(包括石崗機場高度限制)，短期內或許沒有任何空間可進一步增加發展密度；
- (c) 最高地積比率為 3 倍，與毗鄰車站的物業發展和周邊的鄉郊景致相符。雖然增加房屋供應是重要的，但亦需要有各項基礎設施(包括排水、排污和運輸)，以配合相關的人口增長。根據先前的經驗，就大型發展項目進行詳細的技術可行性研究，過程通常冗長。城規會不宜未經妥善考慮其技術可行性便隨意增加地積比率，否則這項決定會受到質疑。因此，現階段不增加地積比率或許是審慎的做法。雖然如此，項目倡議人在獲得技術評估的證明後，可申請略為放寬所訂定的地積比率，以便在擬議公營

房屋發展採用較高的地積比率，讓城規會可繼而按個別情況予以考慮；以及

- (d) 西鐵線現時已甚為擠迫。根據城市規劃委員會文件第 10443 號(下稱「文件」)，與二零一五年的載客量相比，西鐵線的載客量會在二零一九年或之前增加 60%。把新界西北所有主要的已規劃的發展納入計算後，若假設每平方米站立 4 人，則在早上繁忙時間的預計乘客量會高於所增加的載客量。倘沒有就交通影響及運輸需求進行全面的可行性研究或未有計劃進一步增加該區的公共運輸網絡的載客量便增加地積比率，或許會過於倉猝。

54. 一名委員指出，把最高地積比率定為 3 倍，有助建立更理想的居住環境，而且對鄉鎮來說是合適的，但另一名委員認為，發展項目的實際形式和設計，較密度本身更為重要，因為這些因素將有助提升生活質素和改善居住環境。倘配合良好的規劃和因時制宜的城市設計措施，高密度發展的優點將得以發揮。

55. 部分委員的意見如下：

- (a) 鑑於二零一八／一九至二零二七／二八年的十年期內房屋嚴重短缺，有委員支持利用該等用地作公營房屋用途，並採用草圖所示的擬議發展密度。不過，城規會應清楚表明支持善用土地資源。只要用地的空間許可，有關的政府部門便應探討提高地積比率是否可行，以及進行所需的技術評估，特別是透過錦田南及八鄉土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)所物色的餘下九幅用地，為優化珍貴的土地資源，當局仍可對該九幅用地進行檢討，但須視乎技術可行性評估的結果；以及
- (b) 倘擬議公營房屋用地的地積比率增加，基礎建設和公共交通系統亦須予以改善，以配合新增人口。應在該區創造就業機會，以鼓勵區內就業。

56. 主席就委員關於發展密度的討論作出總結時表示，由於該三幅擬議公營房屋用地鄰近火車站，當局應充分發揮這些用地的發展潛力。然而，考慮到發展限制(包括石崗機場高度限制)，委員普遍同意在此後期的階段，同時又沒有足夠的技術可行性資料的情況下，不宜提高相關用地的發展密度。不過，透過土地用途檢討所物色的餘下九幅用地的發展密度可作進一步檢討，但須視乎技術可行性評估的結果。

[黃令衡先生、劉竟成先生、雷賢達先生及邱浩波先生在進行上述討論期間離席。]

綜合規劃

57. 部分委員對該區規劃的意見如下：

- (a) 不作一次過修訂分區計劃大綱圖的理據不明。先前於二零一五年把兩幅西鐵用地改劃作私人房屋用途，而現時又改劃三幅公屋用地的土地用途，做法似乎流於零碎及不完整。透過土地用途檢討所物色的餘下 14 幅具潛力的房屋用地應作綜合規劃；
- (b) 城規會應以全面和整體的方式就整個錦田區的規劃及發展作出考慮，當中可有更大的機會採用較佳的規劃和設計理念，以善用土地資源；
- (c) 香港房屋協會(下稱「房協」)正研究使用鄰近大欖郊野公園邊陲土地興建房屋是否可行。有關建議不應與該區現有及餘下的土地用途建議出現牴觸，尤其是基礎設施處理能力方面；
- (d) 新加坡的土地用途規劃在城市景觀和發展之間成功取得平衡。雖然新加坡的未開發土地遠較香港為少，但新加坡綠化工作在塑造城市方面較為成功。
- (e) 詳細設計有關用地時應優先考慮與公屋用地之間及與西鐵站之間的連接。有委員留意到，在考慮薄扶林分區計劃大綱圖時，當局就已規劃公屋用地之間的連接所提的資料較為詳盡；

- (f) 石湖墟及聯和墟等傳統鄉鎮主要由只提高約七層的低矮唐樓大廈組成，但錦田南擬議發展並非如此；以及
- (g) 河背河流經 A1 及 A3 用地，其周圍地區景觀優美，河水水質及周邊景觀須予回復原狀及作出改善，以便為設立河邊鄉鎮而進行綜合規劃。相關政府部門可考慮復修河道及改善沿河兩岸。河道美化工程應納入公屋發展項目之內。在新市鎮發展中成功復修河道的例子可數位於沙田近美林邨的城門河。

58. 主席及秘書就該區的整體規劃提供下列資料：

- (a) 土地用途檢討於二零一四年完成，共物色了 14 幅具潛力的房屋用地。概括的技術評估確認，只要提供基礎設施，用地的發展應沒有無法克服的問題。鑑於基礎設施方面的限制，這些用地的發展會分階段落實。兩幅西鐵用地先於二零一五年改劃用途地帶，因為技術上可行，而且不涉及收回／清拆私人土地。至於其餘具潛力的房屋用地，該項土地用途檢討建議就在區內提供輔助基建設施作進一步研究，尤其在是否需要增設一個污水處理廠方面；
- (b) 就現時三幅公營房屋用地而言，考慮到鄰近西鐵站的優點及該處日後的商業／住宅發展，加上有技術評估證明區內基礎設施處理能力足以應付需求，因此可提早落實有關發展以應付迫切的公屋需求；
- (c) 當局會擬備公營房屋發展的規劃大綱，列載個別用地的規劃參數及設計規定，以及房屋署在詳細設計階段詳細的技術研究細節。對規劃詳情及設計概念（包括連接、提供草木林蔭和河背河的復修）的關注可納入規劃大綱，並在詳細設計階段予以處理；
- (d) 至於建議的薄扶林公營房屋用地，已提供更多關於車輛通道及行人連接系統的詳細資料，因為該五幅用地會是華富邨重建的一整套主要遷置資源。由於

地盤地面高度差距，薄扶林的五幅用地均須改善通道，並須透過行人網絡連接。行人網絡包括行人徑、行人過路設施及行人天橋。錦田南區主要是低窪平地。車輛通道及行人連接系統會於詳細設計階段考慮；以及

- (e) 房協現正進行的研究主要目的是探討發展郊野公園邊陲地區為公屋及非牟利安老院舍是否可行。研究的結果會提交政府以供考慮，並用作社會日後討論。

城鄉共融

59. 一些委員對城鄉共融提出以下意見：

- (a) 錦田意指「錦鏞良田」，有宜人的鄉郊環境。因此，錦田南的發展有別於傳統新市鎮。該區是本港最早有人聚居的地方之一，亦是重要的農業地區。現時香港的有機農場約有半數位於該區。錦田現有的鄉郊特色及當地的鄉村社區應予尊重，而該處現有的農業活動及有機農場亦應盡量保留；
- (b) 當局應考慮把農業景觀與市鎮發展互相融合，並提倡在公營房屋用地進行農業活動。提供土地作農業活動(例如在區內進行社區耕種和闢設休閒農場)應予鼓勵；以及
- (c) 今時今日，保育和農業日漸成為更為重要的考慮因素。如能透過整體規劃而取得平衡，進行發展亦不一定會造成破壞。

60. 主席陳述以下要點：

- (a) 食物及衛生局與發展局會共同開展「農業優先區」的顧問研究。有關研究會物色優質農地，並會制訂合適政策和措施，提供誘因鼓勵市民使用休耕農地作農業用途；以及

- (b) 擬議的農業園有利復耕，也可接收在同一時段因政府項目而須遷離的農民。

政府、機構或社區設施

61. 一些委員就政府、機構或社區設施的供應提出以下意見：

- (a) 除了房屋需要，社會對用作政府、機構或社區設施的用地亦有殷切的需求，並尤其關注區內的長者設施供應是否足夠。政府應採取更積極的做法，以處理用作各項政府、機構或社區用途的土地的短缺問題；
- (b) 支持把兩幅用地改劃作「政府、機構或社區」地帶，並應在三個公營房屋發展中加入更多政府、機構或社區設施；以及
- (c) 政府、機構或社區用地的設計更理想，將有助改善該區的形象。政府應就擬議政府、機構或社區發展作出更創新的設計及規劃。

62. 主席表示，長者設施是「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途，社會福利設施則是「住宅(甲類)」地帶的經常准許用途。當局會在公營房屋項目的詳細設計階段，會邀請社會福利署署長考慮在相關項目中加入特定的社會福利設施。主席請委員留意，如分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》所訂明，對於政府規定的社會福利設施和其他政府、機構或社區設施，可獲豁免計算地積比率。

補償及安置安排

63. 部分委員就補償及安置安排提出以下意見：

- (a) 雖然補償及重置安排不屬城規會的職權範圍，但政府應盡力確保受清拆影響的人士能得到適當協助；以及

- (b) 該區居民有不少為居於區內多年的長者。在遷置後，他們很容易會失去社交網絡，亦難以適應新的居住環境。公眾諮詢程序應確保每名受清拆影響的人士都能獲得相關資訊，同時能清楚了解發展／重置計劃的內容。應考慮只涉及臨時搬遷安排的原區安置，因為大部分受清拆影響的人士均無法負擔高昂的物業價格和租金，即使是房協提供的資助單位亦然。

64. 主席表示，政府較早前於二零一八年五月公布，在政府的清拆行動中，加強為合資格的受影響寮屋住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。有關加強方案包括以下要點：

- (a) 引入免經濟狀況審查的安置安排，讓在清拆前登記前已居於持牌構築物達七年的受影響合資格住戶，可獲安置到由房協發展的專用安置屋邨。當局已在洪水橋預留一幅用地給元朗區受清拆影響的人士；保留現時須通過經濟狀況審查的安置選擇，讓在清拆前登記前已居於持牌住用構築物達兩年的合資格住戶可獲安置到香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的資助房屋單位；以及放寬申領現金特惠津貼的資格及加大津貼額；
- (b) 在受影響農地耕種的農戶可申領相關特惠津貼，包括青苗補償，以及騷擾和農用構築物等津貼。政府已就新發展區計劃推出特殊農地復耕計劃，主動物色適合作農業復耕的土地，並為受影響農戶進行配對；
- (c) 食物及衛生局和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)現正檢討放寬現時家禽農場的搬遷限制，並會於稍後就有關建議諮詢相關持份者；以及
- (d) 除現時向政府提出法定申索的途徑外，當局亦為合資格的業務經營者推出申領特惠津貼的選擇，而有關準則亦已進一步放寬。某些透過短期租約形式在政府土地經營的業務亦符合資格。

其他事宜

65. 主席在回應一名委員的提問時表示，公營房屋發展包括公共租住房屋、居者有其屋計劃及其他形式的資助房屋。

66. 鑑於本港飼養寵物人士日多，一名委員詢問，是否有特別方案容許住戶在安置安排下可飼養寵物。主席回應說，公共屋邨的居民不得飼養貓狗。不過，在房協提供的專用安置屋邨，則可進一步探討容許飼養寵物的彈性。除了漁護署會繼續負責處理流浪動物之外，政府會積極與動物福利組織協調，以擴展領養服務網絡。

67. 委員備悉申述人及提意見人的其他意見及建議，已在文件第 6.3 及 6.4 部予以處理。相關意見及建議包括對運輸及基礎設施的影響；公眾諮詢；技術評估及落實緩解影響措施；公私營合作；重批已收回土地；以及其他房屋供應及規劃框架等等。經商議後，委員普遍同意，並無有力理據支持修訂圖則以順應表示反對的申述，而文件詳述的政府部門意見，以及政府代表在早上的一節會議上所作的回應，已處理有關申述和意見所提出的主要理由。

68. 經商議後，城規會：

(a) 備悉 R315 至 R317 沒有對擬議改劃提供任何意見；以及

(b) 決定不支持 R1 至 R314 和 R318 至 R320，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

關於所有申述

(i) 項目 A1、A2、A3、B1 和 B2 的用地適合興建公營房屋和政府、機構或社區配套設施，以應付迫切的住屋需要，達到《長遠房屋策略》的目標。相關的技術評估顯示，在實施緩解措施後，擬議發展不會在環境方面受到不可接受的影響，亦不會在交通、生

態、環境、景觀、基建、空氣流通和視覺方面，對周邊地區會造成不可接受的影響。

具體理由和建議

對運輸基建的影響

- (ii) 交通影響評估確定，在完成擬議道路改善工程後，在項目 A1、A2、A3、B1 及 B2 用地的公營房屋和政府、機構或社區設施發展，不會在交通方面造成不可接受的不良影響。西鐵線服務將可應付繁忙時間在最繁忙的一段路線(即錦上路站至荃灣西站)的需求(R5 至 R9、R12、R14 至 R16、R20、R21、R23 至 R26、R31、R42、R45、R49、R52、R55 至 R102、R104、R105、R107 至 R132、R134 至 R165、R167 至 R207、R210 至 R282、R284 至 R285、R287 至 R289、R291 至 R310、R312 至 R314)；

受影響的區內村民／居民、農民和農地

- (iii) 政府會按既定程序，諮詢受影響的持份者，並向合資格的受影響人士提供補償、特惠金及／或作出安置安排(R8 至 R51、R55 至 R62、R64 至 R190、R192 至 R207、R209 至 R289、R291 至 R293、R295 至 R314)；

提供「政府、機構或社區」配套設施和停車設施

- (iv) 擬議發展會提供足夠的政府、機構或社區設施，服務規劃人口和當地社區。有關政府部門會在詳細設計階段，檢討在有關公營房屋和政府、機構或社區設施發展內關設公眾停車場的事宜(R5、R52、R304 及 R320)；

就擬議公營房屋發展進行的公眾諮詢

- (v) 當局已適當地遵從法定和行政程序，徵詢公眾對修訂土地用途地帶的意見，其間所收到

的意見已獲相關政府決策局／部門充分考慮及回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(R 10、R 15、R 26、R 39 至 R 41、R 53、R 62 和 R 226)；

技術評估和推行緩解措施

(vi) 技術評估確定，擬議發展不會在交通、環境和其他基建容量方面造成無法克服的問題。房屋署會在詳細設計階段改良有關公營房屋發展項目的發展方案，並會進行所需的詳細技術評估，以及在有需要時採取緩解措施(R 1 和 R 318)；

修訂項目 A3

(vii) 項目 A3 旨在推展該地盤的公營房屋發展，以應付迫切的公營房屋需求，符合公眾利益。該用地的規劃已進入後期階段，改劃程序已經展開。利用整幅或部分用地興建私營房屋或作其他發展，將會影響公營房屋落成量(R 2、R 3 和 R 38)；

錦田南及八鄉土地用途檢討的公眾參與

(viii) 土地用途檢討是一項地區性的土地用途檢討，其間已進行公眾諮詢，包括為錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會、元朗區議會、區內農民、村民、環保團體和關注團體舉行簡介會。至於目前的改劃建議，當局已適當地遵從諮詢公眾的法定和行政程序(R 1 和 R 8)；

其他具房屋發展潛力的用地－發展密度和一次過改劃

(ix) 透過土地用途檢討物色的其餘九幅具潛力作房屋發展用地，其擬議發展密度已考慮到發展限制和技術評估的結果。關於進一步增加該區發展密度的建議，須作進一步技術評

估。此外，仍未進行技術評估，以支持改劃餘下用地(R1、R3、R4和R8)；

區內就業機會

- (x) 兩幅西鐵用地和項目 A1、A2、A3、B1 及 B2 用地的配套商業和社區設施，以及錦田和八鄉附近的洪水橋新發展區，將會創造新的就業機會，為新界西北地區的居民帶來更多就近居所的職位(R8、R14、R21、R23至R26、R55至R105、R107至R132、R134至R146、R148至R190、R192至R205、R207、R210至R225、R227至R246、R248至R250、R252至R259、R261至R282、R284至R285、R287至R289、R291至R293、R295至R300、R302至R314)；

其他房屋供應來源

- (xi) 政府已採取多管齊下方式增加土地供應，並一直推行多項措施應付土地需求。政府會繼續物色其他具房屋發展潛力的用地(R10、R17至R19、R22、R26、R50、R51、R290)；以及

公私營合作發展

- (xii) 由於政府對推出公私營合作計劃未有決定，亦未訂定相關細節，現時從公私營合作計劃的角度評估申述人的建議，未免言之過早(R2、R3和R4)。

69. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。