

二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、
二零一八年八月七日及二零一八年八月八日
舉行的城市規劃委員會
第 1181 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	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
袁家達先生	
楊偉誠博士	
簡兆麟先生	
張國傑先生	
馮英偉先生	
侯智恒博士	
黎庭康先生	
廖凌康先生	
廖迪生教授	

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(新界西)

何廣鏗先生(二零一八年八月二日及二零一八年八月六日)

運輸署總工程師(新界東)

何偉基先生(二零一八年八月七日及二零一八年八月八日)

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生(二零一八年八月二日)

黃傳輝先生(二零一八年八月八日)

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃偉民先生(二零一八年八月六日及二零一八年八月七日)

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生(二零一八年八月二日及二零一八年八月八日)

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生(二零一八年八月六日及二零一八年八月七日)

規劃署副署長／地區

秘書

胡潔貞女士

因事缺席

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

潘永祥博士

何安誠先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

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(二零一八年八月二日上午及二零一八年八月七日)

靳嘉燕女士(二零一八年八月二日下午及二零一八年八月六日)

李健成先生(二零一八年八月八日)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生(二零一八年八月二日上午)

招志揚先生(二零一八年八月二日下午及二零一八年八月八日)

黃杏兒女士(二零一八年八月六日)

黎惠儀女士(二零一八年八月七日)

1. 下列委員及秘書出席了二零一八年八月二日上午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

張孝威先生

黃令衡先生

陳福祥博士

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

黎庭康先生

廖迪生教授

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(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

環境保護署副署長(1)
區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

屯門及元朗西區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10449 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

2. 秘書報告，擬議的修訂主要涉及改劃 5 幅政府土地，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營房屋發展，以及因應鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)作出的決定而改劃一幅土地；該宗第 12A 條申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司僑宜有限公司(R4361)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)(該公司為土木工程拓展署的顧問，負責進行「發展屯門中房屋用地的初步檢討－可行性研究」(下稱「該研究」)，而該研究支持進行擬議的公營房屋發展)、新鴻基公司、中華電力有限公司(R1149)的附屬公司中電控股有限公司(下稱「中電公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R4373)、嘉里建設有限公司(下稱「嘉里公司」)的附屬公司仁偉投資有限公司(R4360)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R4374)、民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)(R1141)及／或 Mary Mulvihill 女士(R124／C2860)有關聯／業務往來：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總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 |

會委員

- 黃仕進教授
(副主席)
- 一 目前與艾奕康公司有業務往來，是艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；也是香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動；也是港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐款；以及是港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員
- 符展成先生
- 一 目前與艾奕康公司、新鴻基公司、恒基公司及港鐵公司有業務往來，過往亦曾與房委會有業務往來
- 侯智恒博士
- 一 目前與艾奕康公司有業務往來；他服務的機構目前與房委會有業務往來；也是港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 張國傑先生
黎庭康先生
-] 其公司目前與房委會、新
] 鴻基公司、嘉里公司、中電公司、煤氣公司及港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 何安誠先生
- 一 目前與房委會、新鴻基公司及港鐵公司有業務往來，過往亦曾與艾奕康公司有業務往來

- | | |
|-------|---|
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作，以及是嘉里公司的前僱員 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會、新鴻基公司、中電公司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、新鴻基公司、恒基公司及港鐵公司有業務往來，而其配偶為新鴻基公司的僱員 |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會僱員及總監（物業發展及市場事務），而該協會目前正與房屋署商討房屋發展事宜 |
| 馮英偉先生 | — 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受新鴻基公司及恒基公司的贊助 |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士（一九三三）有限公司的董事以及新鴻基公司的股東 |
| 吳芷茵博士 | — 為中電公司的集團可持續發展總監 |
| 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就若干藝術項目合作，並曾接受恒基公司一名執行董事的捐款 |

李國祥醫生

- 為香港理工大學的司庫，而該大學曾接受恒基公司的贊助；以及其親戚是民建聯成員

3. 委員備悉，李啟榮先生、黃仕進教授、符展成先生、何安誠先生、余烽立先生、潘永祥博士、伍穎梅女士、吳芷茵博士及李國祥醫生因事未能出席會議。由於關偉昌先生涉及直接利益，應請他就此議項離席。委員亦備悉，張國傑先生、黎庭康先生、侯智恒博士及劉竟成先生沒有直接參與有關的公營房屋計劃，而馮英偉先生、廖凌康先生及袁家達先生所涉及的利益屬間接性質，委員同意他們可留在席上。

[關偉昌先生此時離開這節會議。]

4. 主席表示，已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，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聆聽有關申述和意見。

簡介和提問部分

5. 以下政府的代表和顧問，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

吳育民先生

- 規劃署屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士

- 高級城市規劃師／屯門

胡可璣女士

- 城市規劃師／屯門

房屋署

林德強先生

- 高級規劃師 4

- 阮健昌先生 — 高級建築師 36
- 謝栢泉先生 — 高級建築師 25
- 盧順昌先生 — 高級園境師 2
- 土木工程拓展署
張家亮先生 — 總工程師／西發展部(3)
- 劉子豐先生 — 高級工程師／1(西發展部)
- 艾奕康公司
溫子立先生 — 環境顧問
- 杜新耀先生 — 高級園境設計師
- 施耀雄先生 — 合夥人
- 黃定邦先生 — 高級工程師
- 李崇添先生 — 技術總監

申述人／提意見人及其代表

R122-屯門區議會

- 李洪森先生 — 申述人的代表

R124／C2860-Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R133-王秀娟

R1155／C794-葉文斌

R3118-郭燕儀

R3504-簡穎媛

R3505-江敏慈

R3533-趙明賢

R3904-藍連明

R3936-陳賢珍

R 3939 – 張惠文

R 4021 – 吳偉強

葉文斌先生

— 申述人、提意見人及申述人的代表

R 177 – 鄭家盛

R 424 – 陳凱姿

R 440 – 張祝媚

R 649 – Lam Kit Yi

R 1204 – 謝少英

R 1206 – 李樹棠

R 1252 – 梁潤雄

R 4353 – Cathy

C 23 – 黃康傑

C 25 – Chan Ka Lai

C 27 – Elaine Yeung

C 29 – Ho Yuen Ting

C 32 – 胡逸祥

C 37 – Wong Ka Yan

C 50 – Lau Yee Ching

C 61 – Lau Pui Ki

C 64 – Shum Yu Bun

C 73 – Ada Ng

C 78 – 冼志傑

C 88 – Jade Lam

C 93 – Lo Wing Fei

C 94 – Ruby Leung

C 97 – Law Chun Hin

C 111 – Pau Kai Yin, Thomas

C 117 – Tang Kowk Chiu

C 125 – 劉翠瑤

C 140 – 俞菲萍

C 467 – Chau Yin Kan

C 496 – 阮金正

C 578 – 彭婉兒

C 602 – 徐俊彥

C 651 – Rachel Lam

C 680 – 蕭佩儀

- R 3550 – 劉鎮江
R 3551 – 劉佩玲
R 3552 – 阮耀屏
R 3554 – 張浩維
R 3565 – Yeung Miu Yan, Michel
R 3566 – 劉家樂
R 3574 – 岡田敏行
R 3578 – 張鳳珍
R 3582 – 周有勝
R 3583 – 黎玉芳
R 3592 – 林盼
R 3607 – 植曉蕙
R 3609 – Ho Ka Wai
R 3613 – 陳麗
R 3615 – 梁麗芳
R 3616 – 陳鏡光
R 3623 – 劉松蘭
R 3628 – 李杏容
R 3629 – 蕭啟賢
R 3630 – 植智根
R 3631 – 陳縉
R 3637 – 倫惠如
R 3638 – 黃思敏
R 3648 – 程子恩
R 3663 – 鄭寶媚
R 3671 – 梁君翔
R 3672 – 梁君豪
R 3675 – 謝德明
R 3685 – 羅鴻成
R 3688 – 貝玉英
R 3689 – 張家豪
R 3690 – 徐慧恩
R 3691 – 李潔華
R 3694 – 張玉美
R 3695 – 廖文英
R 3696 – Lee Tsz Yeung
R 3698 – 李耀輝
R 3703 – Palmes Phoebe Labaro

- R 3704 – 徐旭希
R 3705 – 鄺耀榮
R 3723 – 區卓儀
R 3724 – 區發文
R 3725 – 陳燕蘭
R 3726 – 林志明
R 3736 – Tang Sin Fat
R 3739 – 鍾力文
R 3740 – 洪燕玲
R 3742 – 李卓華
R 3754 – Fong Ching Hei
R 3769 – 陳樂平
R 3776 – 張治
R 3785 – To Lisa
R 3788 – 廖騰萬
R 3792 – Lee King Yan
R 3793 – 馮寶恩
R 3797 – 梁詠欣
R 3803 – 吳繼平
R 3804 – 何秋洪
R 3813 – 崔浩橋
R 3814 – 崔詠儀
R 3816 – 盧金枝
R 3825 – Ng Yuet King
R 3839 – 江展成
R 3852 – Yung Wing Ping, Winnly
R 3853 – 孔玉婷
R 3854 – 徐歧敏
R 3862 – 麥敏亭
R 3863 – 譚子權
R 3871 – 李敬生
R 3876 – 譚堯娣
R 3878 – 冼德星
R 3879 – 黃俊絡
R 3880 – 楊景文
R 3881 – 劉振業
R 3883 – 麥慧媚
R 3884 – 孔繁欣

- R 3886 – 黃國輝
R 3892 – 黃智恆
R 3893 – 黃麗娟
R 3895 – 冼麗鈺
R 3902 – 潘銀嬋
R 3906 – 楊素君
R 3913 – Ng Suet Ying, Maria
R 3926 – 吳立里
R 3928 – 夏常年
R 3935 – Yu Sin Man, Chris
R 3937 – Wong Sze Nga
R 3938 – Wong Ming Yan
R 3942 – Ng Ka Fai
R 3956 – 林俊杰
R 3966 – 章如成
R 3967 – 魏國喜
R 3968 – 吳汝芳
R 3969 – 徐佳慧
R 3970 – 徐凱盈
R 3971 – 徐凱琳
R 3972 – Chan Kwok Wing
R 3996 – Hui Nga Wan
R 4011 – 葉偉基
R 4023 – 鄭詩雅
R 4024 – 鄭錦河
R 4025 – 張秀珠
R 4036 – 蕭肖容
R 4038 – 葉泳珊
R 4039 – 葉炳基
R 4048 – Fong Sik Sang
R 4049 – Man Shun King
R 4052 – 勞國良
R 4069 – 周惠霞
R 4072 – 黃麗新
R 4084 – 蔡偉健
R 4085 – 阮慧詩
R 4092 – 蔣宗希
R 4101 – 劉珮珊

R 4107 – 王曉婷

R 4108 – 譚子揚

R 4128 – Chan Chi Man

R 4130 – Li Sui Nam

R 4153 / C 691 – 林宇希

R 4175 – 梁錦麟

R 4343 – 黃松齡

C 754 – MK

C 755 – Cheng Ming Kit

C 797 – 南浪之聲

C 795 – 南浪海灣業主立案法團

南浪海灣業主立案法團

劉鎮江先生] 申述人以及申述人及提意見

李子青先生] 人的代表

Lau Chung Lan 女士]

Wong Lai Kuen 女士]

葉素雲女士 — 申述人及提意見人的代表

R 206 / C 636 – 謝威裕

R 393 – 毛宇軒

R 443 – Moon Tang

R 1212 – Shum Yim Wan

R 1285 – 馮海源

R 2284 – 莊錦生

C 153 – 李識玲

C 163 – Kan Sum Yin

C 169 – Ho Ting

C 199 – Lung Ka Fai

C 257 – Tam Lok Sze

C 265 – 葉潔茹

C 307 – Ngai Wing Han

C 364 – 阮伯寧

C 369 – 周小姐

C 376 – Cheung Wing Yan

C 398 – Jason Lam

C 413 – Chan Yin Fan

C 423 – Chan Yuen Ki

C 4 3 3 – Leung Ying Chi, Debby

C 4 3 5 – Sueky

C 4 4 4 – Tsang Yin Yi

C 4 9 2 – Thomas Lau

C 5 2 9 – Mak Wan Ming

C 6 1 5 – 溫偉芳

C 6 4 6 – MS Kwok

C 6 4 9 – Chui Wan Sum

C 6 6 8 – Chan Ka Man

C 7 1 4 – 曾美芝

C 7 1 6 – 文素微

C 7 7 7 – Kito

C 2 7 2 5 – Queenie Li

屯門發展關注組

謝威裕先生 — 申述人、提意見人以及申述人及提意見人的代表

甄霈霖先生 — 申述人及提意見人的代表

R 2 6 0 – 禰偉柏

R 2 6 1 – 禰永堂

R 3 9 8 0 – 陳燕玉

禰永堂先生 — 申述人及申述人的代表

R 2 6 5 / C 7 8 8 – 朱凱迪

朱凱迪先生 — 申述人及提意見人

R 3 7 5 / C 1 5 6 2 – 葉美容

葉美容女士 — 申述人及提意見人

R 4 6 4 – 區國權

區國權先生 — 申述人

R 6 4 7 – 梁少娟

R 1 5 4 3 / C 7 3 5 – Wong Chun Hung

R 1 5 8 4 – 王笑萍

R 1 5 9 2 – Lam Chi Yin

R 1 6 2 1 – 吳鳳儀

R 1 6 4 8 – 梁瑞枝

R 3 1 3 4 – Kan Chun Yin
R 3 1 3 8 – Leung Chi Hang
R 3 1 4 6 – 胡元釗、霍穗軍
R 3 1 6 0 – 湯潔楠
R 3 1 6 4 – 劉慧嫦
R 3 1 7 2 – Chan Yuk Sim, Idy
R 3 1 7 7 – Yip Ho Wing
R 3 1 8 3 – 何翰庭
R 3 1 9 0 – 方瑞意
R 3 1 9 1 – 陳子樂
R 3 1 9 3 – 李俊耀
R 3 2 0 7 – 何麗敏
R 3 2 2 2 – 簡俊然
R 3 2 2 7 – 梁志豪
R 3 2 3 8 – 李志達
R 3 2 4 6 – 姚安鍵
R 3 2 4 7 – 施志強
R 3 2 4 9 – Law Kit Chi
R 3 2 5 5 – Leung Sun Ming
R 3 2 7 1 – 胡超賢
R 3 2 8 5 – 張嘉雯
R 3 3 2 6 – 梁悅桃
R 3 3 3 0 – 黃志權
R 3 3 3 3 – 曾漢文
R 3 3 5 4 – 鍾偉強、鄧家賢
R 3 3 5 5 – Chui Wan Sum
R 3 3 5 9 – Chan Nga Wai
R 3 3 6 6 – Poon Kai Cheong
R 3 4 7 9 – Lau Oi Ying
R 3 6 5 7 – 霍穗軍
R 3 7 6 1 – Lee Chi Tat
R 3 8 2 9 – 胡元釗
R 4 1 4 9 – Leung Hoi Kit
R 4 1 8 9 – 羅榮發
R 4 2 1 7 – 胡筠儀
R 4 2 1 8 – 何月杏
R 4 2 2 3 – Chung Pui Fan
R 4 2 3 1 – 胡保儀

R 4 2 7 9 – 黃嘉偉

R 4 3 0 1 – Leung Lai Ping

R 4 3 1 5 – 黃駿傑

R 4 3 2 1 – 龍惠雯

R 4 3 3 8 – 胡志穎

C 3 6 0 – Thomas Kwok

海典軒業主委員會

胡超賢先生] 申述人以及申述人及提意見
羅榮發先生] 人的代表

R 3 1 0 4 – 黃啟璋

周潔冰女士 — 申述人的代表

R 3 1 1 7 – 馮錦榮

R 3 6 9 3 – Yung Man Lui

馮錦榮先生 — 申述人及申述人的代表

R 3 1 2 1 – 李俊豪

李俊豪先生 — 申述人

R 3 4 9 1 / C 2 8 5 7 – 葉俊遠

葉俊遠先生 — 申述人及提意見人

R 3 4 9 5 – 劉甄月女

劉甄月女女士 — 申述人

R 3 5 0 2 – 梁頌謙

R 4 1 1 7 – 梁程照

梁頌謙先生 — 申述人及申述人的代表

R 3 5 0 3 – 趙衛心

趙衛心女士 — 申述人

R 3 5 1 5 – 劉詠儀

劉詠儀女士 — 申述人

R 3 5 1 9 – 曾令強

曾令強先生 — 申述人

R 3531 – 王施麗

R 3535 – 陳益榮

陳益榮先生 — 申述人及申述人的代表

R 3545 – 林貴雄

林貴雄先生 — 申述人

R 3559 – 劉玉湘

劉玉湘女士 — 申述人

R 3914 – 李成林

R 3951 – 林美施

李成林先生 — 申述人及申述人的代表

R 4072 – 黃麗新

黃麗新女士 — 申述人

R 4314 – Wong Hau Ling, Michelle

彭裕謙先生 — 申述人的代表

6. 主席歡迎各人到席，並簡介聆聽會的程序。她表示會邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見。然後會根據申述和意見的編號，依次邀請申述人、提意見人或其代表作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間進行口頭陳述。在申述人、提意見人或其代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的時間完結時，會有計時器提醒他們。所有出席的申述人、提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問環節。答問環節結束後，便會休會。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聆聽所有口頭陳述後，會閉門商議所有申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

7. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關的申述及意見。

8. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片並按城規會文件第 10449 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的申述和意見，包括有關修訂的背景、申述人及提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的回應。

9. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表闡述他們的申述和意見。

R 122 – 屯門區議會

10. 李洪森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屯門區議會副主席；
- (b) 屯門區議會已在二零一七年九月五日舉行的會議上討論該屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂。屯門區議會雖然支持政府增加土地供應以發展公營房屋，但前提是任何擬議發展均不能對區內居民造成負面影響。屯門區議會在考慮有關改劃六幅用地作房屋發展的修訂後，通過了兩項動議。其中一項動議反對改劃當中三幅房屋用地(即項目 A1、A2 及 A4)，另一項動議則反對改劃全部六幅房屋用地。該會議的會議記錄已於二零一七年十月十一日提交城規會；
- (c) 屯門區議員提出的主要關注事項包括：(a)現有的交通基建／設施和社區設施不足以支持新增的房屋發展，尤其是西鐵線的載客量和屯門公路的擠塞情況應先作出改善才可進行新增的房屋發展；(b)醫療和衛生設施不足以支援額外的房屋發展；以及(c)政府違反承諾，沒有落實已規劃在 A1、A2 及 A4 三幅用地提供的政府、機構或社區設施及休憩用地，反而在未有充分諮詢的情況下，建議發展房屋；
- (d) 二零一七年十一月七日，當局進一步就屯門分區計劃大綱圖的修訂諮詢屯門區議會。屯門區議會維持他們對改劃該六幅用地的反對意見，理由是交通基建／設施和政府、機構或社區設施供應不足。此

外，屯門區議會不滿當局沒有接納他們在二零一七年九月五日會議上就分區計劃大綱圖的修訂提出的意見；以及

- (e) 雖然屯門區議會已明確表示反對分區計劃大綱圖的修訂，規劃署一直沒有就此事作出回應。他促請城規會關注並支持屯門區議會的意見。

[區偉光先生此時到席參加這節會議。]

R 124 / C 2860 – Mary Mulvihill

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

- (a) 屯門分區計劃大綱圖的修訂，反映出政府近年進行規劃時的典型做法，就是尋求改劃個別「綠化地帶」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶用地來發展房屋。對於改劃用地造成的累積影響，當局沒有作出全面評估；
- (b) 她批評文件篇幅浩繁，難以下載和列印，特別是顯示全部擬議改劃用地的巨型彩色圖則。文件應剔除該幅圖則；
- (c) 鑑於改劃建議涉及多幅用地及複雜的問題，她懷疑是否每位委員均能細閱有關的申述和意見，消化文件的全部資料，並明白有關建議對社會造成的影響。由於用地分散屯門新市鎮各處，受影響的本區居民和持份者的利益各有不同，因此要聚焦討論相關問題是不可能的事；
- (d) 有關的「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶用地在多年前已規劃，目的是配合屯門人口持續增長所衍生的需求；至於把用地劃為「綠化地帶」，則是要為區內居民提供綠化空間和視覺調劑。現時屯門人口已有增加，當局卻以這些用地沒有必要而建議改劃作發展房屋，這個做法很不合理；

- (e) 每幅用地上都長有樹木，受影響的樹木總數超過 2 000 棵。樹木會被混凝土建築物取代，但政府沒有提出補償種植的建議；以及
- (f) 要增加房屋用地的供應，尚有其他可行方案，例如發展棕地和鄉村地區，或利用發展商的土地儲備等。政府卻選擇改劃屬「休憩用地」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的用地，令區內居民的生活質素下降。上述做法與《香港 2030+》的建議背道而馳，因為《香港 2030+》倡議為市民提供更高標準的休憩用地及政府、機構或社區設施。

R 177 – 鄭家盛

R 424 – 陳凱姿

R 440 – 張祝媚

R 649 – Lam Kit Yi

R 1204 – 謝少英

R 1206 – 李樹棠

R 1252 – 梁潤雄

R 4353 – Cathy

C 23 – 黃康傑

C 25 – Chan Ka Lai

C 27 – Elaine Yeung

C 29 – Ho Yuen Ting

C 32 – 胡逸祥

C 37 – Wong Ka Yan

C 50 – Lau Yee Ching

C 61 – Lau Pui Ki

C 64 – Shum Yu Bun

C 73 – Ada Ng

C 78 – 冼志傑

C 88 – Jade Lam

C 93 – Lo Wing Fei

C 94 – Ruby Leung

C 97 – Law Chun Hin

C 111 – Pau Kai Yin, Thomas

C 117 – Tang Kowk Chiu

C 125 – 劉翠瑤

C140 – 俞菲萍

C467 – Chau Yin Kan

C496 – 阮金正

C578 – 彭婉兒

C602 – 徐俊彥

C651 – Rachel Lam

C680 – 蕭佩儀

C729 – Wan Wai Lam

C739 – 吳佩輝

12. 陳凱姿女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 屯門發展關注組(下稱「關注組」)反對所有修訂項目，項目 C 除外；
- (b) 她讀出兩個以人類與大自然關係為主題的故事：「愛心樹」和「學校裡的愛心樹」，帶出人類應珍惜自然環境的信息；
- (c) 屯門的綠化地帶和郊野，是區內居民的重要資產。不應為了人類的利益和發展而犧牲這些資產。分區計劃大綱圖的修訂涉及改劃數幅「綠化地帶」用地作房屋發展，令人非常憂慮這可能對動植物造成負面影響；
- (d) 在規劃發展項目時，理應實踐與大自然共生的概念。當局未有全面評估可能造成的負面影響，為了進行擬議房屋發展而遷走樹木、動物和區內居民，這做法既不合理也缺乏理據支持；

用地 A5

- (e) 用地 A5 上擬建的高樓大廈會對毗鄰龍窯的結構造成負面影響。在改劃用地前，應先進行文物影響評估，以確定有關建議是否可行；
- (f) 青山一帶的土壤，特別適合製作陶瓷。該區以前曾有九間陶瓷廠，但龍窯是現今僅存的一間，並已列

為三級歷史建築。龍窰及其相關的構築物和設施目前仍可以運作。雖然龍窰會獲得保存，但是政府應考慮整體規劃龍窰和用地 A5，發展成為活博物館，透過展覽、工作坊、教育計劃等活動，展示屯門的製陶歷史。在八十年代，時任港督尤德爵士曾提出這樣的建議。可惜在尤德爵士離世後，該建議被擱置。因此，應把用地 A5 保留為「政府、機構或社區」地帶，作低矮發展，這與毗鄰的龍窰會較為協調；

用地 A3

- (g) 井頭上村在用地 A3 範圍內，是一條坐落於自然環境的鄉村。進行用地 A3 的擬議發展，須遷拆現時位於井頭上村南部的村落。受影響的居民在村內已居住數十年，擬議發展將徹底改變他們的生活方式，破壞他們的集體回憶，這一切都是無法以金錢補償的。在修訂分區計劃大綱圖前，應先為該村進行凍結人口登記調查，確定受影響居民的人數及造成影響的幅度；
- (h) 不少村民基於保安理由或本身喜愛狗隻而養狗。然而，根據現行寮屋政策，安置安排不包括安置寵物。發展鄉郊地區，會引致寵物遭遺棄而造成嚴重問題；
- (i) 用地 A3 位於屯門新市鎮與大欖郊野公園之間，發揮綠化緩衝區的作用。擬議發展的最高建築物高度為主水平基準上 145 米，遠高於毗鄰的怡峰園，與郊野公園更全然不協調；
- (j) 屯門一些學校正面對收生不足或須關閉的困境，因此，用地 A3 上的擬議小學或無必要興建；
- (k) 除用地 A3 外，當局還建議在用地以東的一大片土地進行斜坡保護和鞏固工程，以支持在該用地上進行的發展。進行如此大規模的工程，是否確有需要

及符合成本效益，令人存疑。當局沒有提供足夠的資料，以支持須進行擬議發展；

- (1) 獲多個國家支持及參與的「千分之四」計劃已證明，農耕土壤在確保糧食安全及減少溫室氣體排放方面，可擔當非常重要的角色。為響應該計劃，關注組在用地 A3 上種植了冬瓜和馬鈴薯，以示支持農耕活動的承傳，並讓更多市民認識屯門的農耕歷史；

用地 A4

- (m) 輕鐵屯門泳池站最近發現有沉降跡象，懷疑是毗連的私人住宅地盤進行建築工程所致。日後應避免發生同類問題；

[劉竟成先生此時離開這節會議。]

用地 A1

- (n) 目前劃為「綠化地帶」的用地 A1，屬湖山遊樂場的一部分。該遊樂場為區內人士提供各類康樂設施和綠化空間。政府改劃用地 A1 作住宅用途，再把毗連一幅有植被的土地(用地 E1)從「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶，純粹只是一種姿態，在數字上補足失去的休憩用地。此外，亦未能確定擬議的休憩用地發展會否對用地 E1 上的樹木造成負面影響；
- (o) 在屯門碼頭一帶進行額外的發展，會令區內交通情況惡化，尤其是皇珠路；

住屋需求

- (p) 隨着香港人口老化，住戶數目的增長估計會大幅放緩；由一九九六年增加約 40 700 戶降至二零四三年增加約 14 000 戶。若撇除投機性的需求，長遠而言，新住宅單位的真實需求應會下降；

- (q) 根據土地供應專責小組提供的資料，香港只缺乏大約 230 公頃住用房屋土地，便可應付至二零四六年為止的住屋需求。單是粉嶺高爾夫球場便能提供約 170 公頃土地作房屋發展，因此，政府應重新檢視增加長期房屋土地供應的所有擬議措施，避免把不適合的土地改劃作房屋發展，並盡量減低對當區居民可能造成的負面影響；
- (r) 以 3.5 倍的假設地積比率來估算所需的土地，比率屬於偏低。倘以較高的假設地積比率作估算，實際所需的房屋用地會進一步減少；

新住宅發展項目分布不均

- (s) 新住宅發展項目並非平均分布全港各區，很多都集中在屯門區。除屯門分區計劃大綱圖修訂項目涉及的擬議發展外，青山公路一帶在過去五年及未來數年內合共有八個新私人住宅發展項目完成。即使大量供應私人住宅發展，仍然無助降低樓價，卻令青山公路沿路的交通情況更為惡劣。個別發展項目更有可能把毗連的公眾泳灘變作私人用途。當局應減少私營房屋用地的供應，或把私營房屋用地改作發展公營房屋。政府過往把新發邨重建為私人住宅，是非理性的決定，日後不應重蹈覆轍；以及
- (t) 新界西有數個新發展區，包括洪水橋、元朗南、錦田南、屯門第 54 區及橫洲等，增加的人口多達 50 萬人。另一方面，屯門醫院的使用率已達飽和，欠缺約 1 200 張病床，才足以應付屯門現有及已規劃人口的需求。此外，西鐵線的乘客量已超出其計劃載客量，而屯門公路亦長期面對擠塞問題。但是，當局沒有進行全面的評估，也沒有建議實際可行的方法，以解決問題。除非新界西的地區能夠創造更多本區就業機會，並能解決交通問題，以及提供足夠的配套設施，否則不應考慮在屯門進行額外的發展，因為會令現有居民與新居民之間不和諧，造成社會矛盾。當局假定在洪水橋新發展區可以創造 15 萬個就業機會，看來是不切實際的推算。再者，應

在啟德發展區及市區重建項目用地預留更多土地，發展公營房屋。

[雷賢達先生此時離開這節會議。]

13. 梁寶龍先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自八十年代起已在屯門居住；
- (b) 其女兒在屯門長大，很幸運可以在區內升學，現時亦在區內就業。不過，下一代屯門居民很可能難享類似的運氣。以其女兒為例，由於屯門區的醫院設施、醫護人手、託兒設施及小學學位均不足夠，其女兒在分娩及養育兩名孩子的過程均遇到不愉快的經歷。此外，屯門缺乏原區就業機會，屯門公路沿路亦有擠塞問題。分區計劃大綱圖的修訂會令屯門人口不斷增加，令情況更為惡劣；以及
- (c) 屯門的政府、機構或社區設施和交通設施，長期以來均不足夠。政府應設法解決這些問題，否則只會造成社會矛盾，破壞社區和諧。

14. 黃樂怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她自小已在屯門居住；
- (b) 城規會的聆聽會應在屯門、天水圍或元朗舉行，方便申述人／提意見人出席；
- (c) 西鐵線在早上繁忙時段非常擠迫。從屯門站開往市區的西鐵班次，在天水圍站已擠滿乘客，在朗屏站及其後各站候車的乘客無法上車。分區計劃大綱圖的建議修訂會令人口進一步增加，西鐵線能否應付，令人存疑。當局在屯門進行新增住宅發展之前，應先解決交通問題；

- (d) 屯門醫院的醫護人手嚴重不足，急症室服務的輪候時候過長。擬增加的人口會產生額外需求，令資源本已緊絀的屯門醫院百上加斤；以及
- (e) 政府應接納區內居民的觀點和意見，不再提出進一步發展屯門。

R 133 – 王秀娟

R 1155 / C 794 – 葉文斌

R 3118 – 郭燕儀

R 3504 – 簡穎媛

R 3505 – 江敏慈

R 3533 – 趙明賢

R 3904 – 藍連明

R 3936 – 陳賢珍

R 3939 – 張惠文

R 4021 – 吳偉強

15. 葉文斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表南浪海灣和海典軒的居民發言，他們強烈反對改劃用地 A4；
- (b) 居民雖然支持增建公營房屋，但是認為政府應在合適的時間和合適的地點落實有關建議。擬議發展會對現有居民造成負面影響，特別在交通方面；為了相對少數的人而要大量現有居民作出犧牲，並不合理；
- (c) 皇珠路是連接屯門南至屯門公路的主要通路，也是一個交通樽頸位置。可是，當局多年來雖曾為屯門公路進行改善工程，卻一直沒有為皇珠路實施任何改善工程。鑑於交通問題未獲解決，從交通角度而言，在用地 A1、A2 及 A4 進行的擬議發展並非可持續的發展；
- (d) 皇珠路的交通情況近年持續惡化，分區計劃大綱圖的修訂會令人口進一步增加，再加上屯門至赤鱗角

連接路及港珠澳大橋香港接線落成通車，皇珠路的交通問題將會更為嚴重。雖然政府聲稱，落實擬議的屯門西繞道可以解決擬議住宅發展所造成的交通影響，但是繞道的走線至今仍未確定；

- (e) 有關公共交通服務載客量的評估，是建基於一些過時的假設，沒有顧及乘客對空間的最新要求。結果顯示有容客餘量，故無須增加巴士服務的班次。第 54 區的欣田邨顯示，即使該邨最近已入伙，但巴士服務並沒有任何改善；
- (f) 鐵路服務(包括輕鐵和西鐵線)也同樣出現擠迫問題。雖然港鐵公司建議重整輕鐵系統，並會購入 40 列新車，但是其中 20 列新車只是用以替換舊的列車。所以，系統實際上增加的新列車只有 20 列，而且港鐵公司亦未有說明這些列車將會行駛哪些路線，以及可以如何提升輕鐵的服務；
- (g) 過去數十年來，屯門的交通設施雖然有所改善，但其客量仍然無法應付持續增加的人口；

[張孝威先生此時離開這節會議。]

- (h) 他早前曾反對政府把《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》上一幅位於用地 A4 以南的土地改劃作住宅用途，但是其意見不獲政府及城規會接納。該幅用地其後售予新鴻基公司，目前正進行私人住宅發展。政府不應進行分區計劃大綱圖的擬議修訂；
- (i) 用地 A4 不適合作住宅發展用途，理由如下：
 - (i) 自新鴻基公司的用地獲改劃後，該區的交通設施和巴士服務一直沒有任何改善；
 - (ii) 輕鐵屯門泳池站最近發現有沉降跡象，可能是因為毗連的新鴻基公司用地進行建築工程引致。鑑於用地 A4 也是毗鄰輕鐵站，在該用地上進行擬議發展，也有可能引致同樣的

問題。雖然政府早前承認，曾有 64 個鐵路站及 8 個輕鐵站偵測得沉降跡象，但沒有公布車站的位置和詳情，實無法保證在修訂項目用地附近的其他西鐵站／輕鐵站不會出現同樣的問題；以及

- (iii) 用地 A4 位於填海區，附近的住宅發展項目(包括南浪海灣、海典軒和嘉悅半島)均曾出現土地沉降問題。倘因目前規劃失當而出現同樣的問題，令日後擬議公屋發展項目的住戶受害，對他們並不公平；
- (j) 規劃署表示用地 A4 的擬議發展不會產生無法克服的技術問題，還建議城規會不接納申述，實在令人無法接受。他順帶表達對於提交申述的相關規定的不滿，認為申述表格的設計和提交時限均欠妥；
- (k) 改劃用地 A4 對南浪海灣的居民不公平，也不能接受，因為他們在二零零二／零三年度購入單位時，用地 A4 是劃為「政府、機構或社區」地帶的。特別要指出的是，擬議發展與南浪海灣之間的距離只有 24 米，會嚴重損害現有居民的私隱，也會破壞該區寧靜的環境；以及
- (l) 鑑於以上種種，當局應擱置改劃用地 A4，保持其原來的「政府、機構或社區」地帶用途，以提供圖書館、運動場地及街市等政府、機構或社區設施，造福區內居民。城規會不應做個支持政府建議的橡皮圖章。

16. 此時，數名申述人／提意見人及他們的代表表示無法出席在下午舉行的會議環節，要求在休會午膳前作出口頭陳述。由於其他與會者並沒異議，委員同意該些申述人／提意見人及他們的代表可以在南浪海灣業主立案法團的代表陳述完畢後發言。

R195 – Wong Kwok Fai, Mike

R258 – 植閱嵐

R 2 6 2 – Chun Chan
R 2 6 3 – Okada Ken
R 3 1 4 – Zoe Yuen
R 9 0 2 – 高峻威
R 2 0 9 5 – Hui Lai Fan
R 3 3 9 5 – 李金水
R 3 3 9 9 – 區志彪
R 3 4 1 8 – 陳政維
R 3 4 1 9 – 梁雅詩
R 3 4 7 2 – 李子青
R 3 4 8 5 – 張月媚
R 3 4 9 2 – Shing Mei Miu
R 3 4 9 4 – 譚永楷
R 3 4 9 7 – 陳鈺蓮
R 3 4 9 8 – 陳劍龍
R 3 4 9 9 – Chan Yuk Wu
R 3 5 0 7 – 高光鎮
R 3 5 1 0 – 梁佩琨
R 3 5 2 2 – Liang Hui Ling
R 3 5 2 5 – 張國友
R 3 5 3 2 – Chan Kin Kwan
R 3 5 4 3 – 陳渠生
R 3 5 4 4 – 陳嘉裕
R 3 5 3 8 – 吳宇鴻
R 3 5 3 9 – Lam Kit Ling
R 3 5 4 0 – Lam Mee Ling
R 3 5 4 2 – 陳偉就
R 3 5 5 0 – 劉鎮江
R 3 5 5 1 – 劉佩玲
R 3 5 5 2 – 阮耀屏
R 3 5 5 4 – 張浩維
R 3 5 6 5 – Yeung Miu Yan, Michel
R 3 5 6 6 – 劉家樂
R 3 5 7 4 – 岡田敏行
R 3 5 7 8 – 張鳳珍
R 3 5 8 2 – 周有勝
R 3 5 8 3 – 黎玉芳
R 3 5 9 2 – 林盼

- R 3 6 0 7 – 植曉蕙
R 3 6 0 9 – Ho Ka Wai
R 3 6 1 3 – 陳麗
R 3 6 1 5 – 梁麗芳
R 3 6 1 6 – 陳鏡光
R 3 6 2 3 – 劉松蘭
R 3 6 2 8 – 李杏容
R 3 6 2 9 – 蕭啟賢
R 3 6 3 0 – 植智根
R 3 6 3 1 – 陳縉
R 3 6 3 7 – 倫惠如
R 3 6 3 8 – 黃思敏
R 3 6 4 8 – 程子恩
R 3 6 6 3 – 鄭寶媚
R 3 6 7 1 – 梁君翔
R 3 6 7 2 – 梁君豪
R 3 6 7 5 – 謝德明
R 3 6 8 5 – 羅鴻成
R 3 6 8 8 – 貝玉英
R 3 6 8 9 – 張家豪
R 3 6 9 0 – 徐慧恩
R 3 6 9 1 – 李潔華
R 3 6 9 4 – 張玉美
R 3 6 9 5 – 廖文英
R 3 6 9 6 – Lee Tsz Yeung
R 3 6 9 8 – 李耀輝
R 3 7 0 3 – Palmes Phoebe Labaro
R 3 7 0 4 – 徐旭希
R 3 7 0 5 – 鄺耀榮
R 3 7 2 3 – 區卓儀
R 3 7 2 4 – 區發文
R 3 7 2 5 – 陳燕蘭
R 3 7 2 6 – 林志明
R 3 7 3 6 – Tang Sin Fat
R 3 7 3 9 – 鍾力文
R 3 7 4 0 – 洪燕玲
R 3 7 4 2 – 李卓華
R 3 7 5 4 – Fong Ching Hei

- R 3769 – 陳樂平
R 3776 – 張治
R 3785 – To Lisa
R 3788 – 廖騰萬
R 3792 – Lee King Yan
R 3793 – 馮寶恩
R 3797 – 梁詠欣
R 3803 – 吳繼平
R 3804 – 何秋洪
R 3813 – 崔浩橋
R 3814 – 崔詠儀
R 3816 – 盧金枝
R 3825 – Ng Yuet King
R 3839 – 江展成
R 3852 – Yung Wing Ping, Winnly
R 3853 – 孔玉婷
R 3854 – 徐歧敏
R 3862 – 麥敏亭
R 3863 – 譚子權
R 3871 – 李敬生
R 3876 – 譚堯娣
R 3878 – 冼德星
R 3879 – 黃俊絡
R 3880 – 楊景文
R 3881 – 劉振業
R 3883 – 麥慧娟
R 3884 – 孔繁欣
R 3886 – 黃國輝
R 3892 – 黃智恆
R 3893 – 黃麗娟
R 3895 – 冼麗鈺
R 3902 – 潘銀嬋
R 3906 – 楊素君
R 3913 – Ng Suet Ying, Maria
R 3926 – 吳立里
R 3928 – 夏常年
R 3935 – Yu Sin Man, Chris
R 3937 – Wong Sze Nga

R 3938 – Wong Ming Yan
R 3942 – Ng Ka Fai
R 3956 – 林俊杰
R 3966 – 章如成
R 3967 – 魏國喜
R 3968 – 吳汝芳
R 3969 – 徐佳慧
R 3970 – 徐凱盈
R 3971 – 徐凱琳
R 3972 – Chan Kwok Wing
R 3996 – Hui Nga Wan
R 4011 – 葉偉基
R 4023 – 鄭詩雅
R 4024 – 鄭錦河
R 4025 – 張秀珠
R 4036 – 蕭尚容
R 4038 – 葉泳珊
R 4039 – 葉炳基
R 4048 – Fong Sik Sang
R 4049 – Man Shun King
R 4052 – 勞國良
R 4069 – 周惠霞
R 4072 – 黃麗新
R 4084 – 蔡偉健
R 4085 – 阮慧詩
R 4092 – 蔣宗希
R 4101 – 劉珮珊
R 4107 – 王曉婷
R 4108 – 譚子揚
R 4128 – Chan Chi Man
R 4130 – Li Sui Nam
R 4153 / C 691 – 林宇希
R 4175 – 梁錦麟
R 4343 – 黃松齡
C 754 – MK
C 755 – Cheng Ming Kit
C 797 – 南浪之聲
C 795 – 南浪海灣業主立案法團

17. 劉鎮江先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在南浪海灣居住 17 年，他們一家很喜歡這個屋苑、社區和四周的環境；
- (b) 他購入南浪海灣單位時，用地 A4 劃為「政府、機構或社區」地帶，但是當局現在卻建議在該處興建兩幢樓高 27 層的公屋大廈。此外，新鴻基公司用地也在進行發展。這些新的發展項目會對南浪海灣造成重大負面影響，包括視覺、空氣流通、天然光線、私隱及交通各方面；

視覺影響

- (c) 任何擬議發展均應進行視覺影響評估，以評估發展對當區居民生活環境可能造成的不良影響，不應漠視居民的感受；
- (d) 用地 A4 形狀狹長，長約 150 米，寬僅 30 米，與南浪海灣相距只有 24 米。連同新鴻基公司用地上正在興建的住宅發展，這些建築物會在南浪海灣的西面形成一道長達 270 米的樓宇屏風。鑑於南浪海灣與用地 A4 之間的距離只有 24 米，擬議發展會對鄰近屋苑和社區造成嚴重的負面視覺影響。「屏風效應」亦會妨礙空氣流通，並產生熱島效應，有可能損害附近居民的健康；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》第十一章，市民普遍認為山脊線是香港的珍貴資產，在進行發展時必須格外考慮，加以保護。可是，倘從主要的公眾瞭望點眺望(包括第 16 區的擬議運動場及從屯門河海濱長廊向東眺望)，南浪海灣及背後的山脊線會完全被用地 A4 的擬議發展所遮擋；
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》第九章，輕鐵路軌與任何發展之間應有 25 米的相隔距離。但是，海皇路沿路的輕鐵路軌與用地 A4 上擬議發展之間的距

離只有約 7 米。輕鐵駛經用地 A4 時，乘客會迎面見到很長的一堵牆；

- (g) 南浪海灣的平台花園和會所屬休憩及康樂設施，也是屋苑居民出入和聚集的重要地方。現時從南浪海灣的平台和會所可以眺望青山景色，但是這樣的景色日後將被用地 A4 的擬議發展完全遮擋；

天然光線

- (h) 現時，南浪海灣朝青山方向的單位，從正午時分至下午六時，均可利用天然光作照明，每天最少六小時。但是，在用地 A4 上建成兩幢 27 層高的樓宇後，大部分陽光會被樓宇遮擋。在冬天，中、低層單位的日照時間將大幅縮減至每日不足一小時；
- (i) 享受陽光的權利應該受到尊重。聯合國及一些西方國家已立法保障「日照權」這個基本人權。世界衛生組織指出，每個人的居所每天應有最少三小時的日照時間；

私隱

- (j) 南浪海灣的單位採用落地玻璃窗的設計。屋苑與用地 A4 的擬議發展相距僅 24 米，中間只相隔一條恆富街，會構成私隱問題。沒有實際可行的方法可以有效解決這個私隱問題；

噪音

- (k) 當用地 A4 的擬議發展及附近的樓宇入伙後，恆富街沿路的交通流量會大幅增加。鑑於恆富街的闊度狹窄，路上行人及車輛的噪音會清晰傳入路旁的住宅單位。噪音問題在夜間尤為嚴重；

交通

- (1) 屯門公路經常出現嚴重交通擠塞，並以早上及黃昏的繁忙時段最為嚴重。許多居民因工作緣故須往返市區，也有不少車輛經屯門往來深圳灣口岸，令屯門公路的負荷增加。鑑於有數個新住宅發展項目會在不久的將來落成入伙(包括可容納 13 600 名居民的欣田邨)，他相信屯門公路和皇珠路的交通擠塞問題會越來越嚴重；

其他規劃問題

- (m) 制定《香港規劃標準與準則》的目的，是要就環境規劃、保育自然景觀和生境以及保存文化遺產和景致提供指引。規劃署不應漠視地區居民受到的負面影響，也不應在覓地發展房屋的過程中，疏忽其專業職守。作為政府官員和規劃專業人士，規劃署人士應積極主動向市民解釋政府的政策，並聆聽市民的意見；
- (n) 用地 A4 的擬議發展在幾方面違反《香港規劃標準與準則》。除上文(e)及(f)段所述情況外，擬議發展還會降低現有居民的生活質素，對環境及空氣流通造成負面影響，亦會引起私隱方面的問題，這些都不符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (o) 規劃署先前曾反對一宗把沙田一塊用地由「休憩用地」改劃作住宅用途的規劃申請，理由是批准申請會對視覺、交通及空氣流通造成影響，並會立下不良先例。可是，規劃署現在卻建議將數幅原屬「休憩用地」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」用途的屯門用地改劃作房屋發展，儘管改劃用地會對視覺及交通造成負面影響。規劃署似乎採用雙重標準，更以「搬龍門」的手法來處理情況相若的發展建議；

[黎庭康先生此時離開這節會議。]

- (p) 根據土地供應專責小組，面積細小的用地、位於樓宇之間的空置用地以及斜坡均不適宜發展公營及私人房屋，而公營房屋用地的面積最少應有 12 萬平方呎。用地 A4 的面積約為 37 000 平方呎，並不符合上述有關公營房屋發展用地的要求；
- (q) 雖然規劃署聲稱修訂項目所涉用地的擬議發展不會造成無法克服的影響，但是該聲稱的真確性令人懷疑。規劃署漠視區內居民的意見，把屯門分區計劃大綱圖的修訂提交城規會考慮，是不負責任的做法；

屯門人口數據

- (r) 在二零一七年十月十三日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上，政府官員曾表示，屯門的現有人口為 454 000 人，當局會根據這個數字來計算和評估未來的人口增長、對政府、機構或社區設施的需求及擬議發展所造成的交通影響。不過，根據二零一六年中期人口統計，屯門人口約為 489 000 人，較規劃署提供的人口數字多出約 35 000 人；由於數字有偏差，規劃署就政府、機構或社區設施的需求及交通影響作出的評估，可能與實際情況有所不同。使用不準確的數據，可能造成無法逆轉的後果；

總結

- (s) 南浪海灣的居民在二零零零年購入單位時，是因為該處空間感充足、環境幽靜、私隱度高和生活質素好。居民不反對增加土地供應以發展公營或私營房屋，但在展開擬議發展前，當局應充分考慮有關建議對私隱、視覺感受、噪音、空氣質素和交通方面造成的負面影響；以及
- (t) 他促請城規會委員克盡職責，為發展項目提供指引，並作出規管，從而為市民創造更佳的生活和工作環境。

18. 李子青先生作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會在考慮區內居民的意見時，應發揮專業判斷及獨立思考能力；
- (b) 文件所提供的資料並非完全正確，也未能釋除以下疑慮；
- (c) 空氣流通評估是在二零一四年進行的，當時新鴻基公司用地上建築物的布局尚未確定。鑑於新鴻基公司用地上施工中的兩幢樓宇會以 T 字型排列，因此很可能會阻擋吹向南浪海灣的盛行風。鑑於空氣流通評估可能以過時的資料作為依據，評估結果的有效性成疑；
- (d) 用地 A4 上的擬議建築物形狀狹長，而且非常接近南浪海灣，因此中午時分，建築物的窗戶會像反光板一樣，將強烈的陽光反射進南浪海灣的單位內。但是，下午二時過後，陽光會被用地 A4 上的擬議建築物完全遮擋，令南浪海灣單位室內突然變得非常昏暗。有醫學報告指出，長期處於昏暗環境的人會較容易患上情緒失調；
- (e) 南浪海灣的居民被指是為了保護私人享有的景觀而窒礙房屋發展，這個說法並不公允。事實是，南浪海灣的居民願意接受其開揚的景觀有部分被遮擋，只是用地 A4 的擬議發展會完全遮擋南浪海灣的景觀，這是大部分人都無法接受的。因此，居民以視覺理由提出反對，不應被標籤為自私。政府應按照客觀和定量的標準來評估視覺影響；
- (f) 當局指擬議發展對南浪海灣造成影響是無可避免，這樣的說法缺乏理據支持。屯門有很多其他用地，都較用地 A4 更適合作住宅發展。雖然政府經常聲稱該些用地已規劃作其他用途，但實際上只是閒置，又或作回收場或停車場之類的用途。以早前新發邨的個案為例，證明只要理由充分，已規劃的土地用途是可以更改的；

- (g) 鑑於屯門泳池站附近已預留作興建一個新的西鐵站，當局應考慮把有關用地納入整體規劃及發展的範圍內。用地 A4 的擬議發展會對空氣流通、交通和天然光線造成負面影響，令附近的現有居民以至日後擬議發展的居民都受害，因此，當局應作出檢討，重新審視該用地是否適合作住宅用途；以及
- (h) 城規會的決定會對地區居民造成一生一世的影響。城規會應認真考慮當區居民的意見，因為居民的意見能夠真實並全面反映出問題所在。

R 206 / C 636 - 謝威裕
R 393 - 毛宇軒
R 443 - Moon Tang
R 1212 - Shum Yim Wan
R 1285 - 馮海源
R 2284 - 莊錦生
C 153 - 李識玲
C 163 - Kan Sum Yin
C 169 - Ho Ting
C 199 - Lung Ka Fai
C 257 - Tam Lok Sze
C 265 - 葉潔茹
C 307 - Ngai Wing Han
C 364 - 阮伯寧
C 369 - 周小姐
C 376 - Cheung Wing Yan
C 398 - Jason Lam
C 413 - Chan Yin Fan
C 423 - Chan Yuen Ki
C 433 - Leung Ying Chi, Debby
C 435 - Sueky
C 444 - Tsang Yin Yi
C 492 - Thomas Lau
C 529 - Mak Wan Ming
C 615 - 溫偉芳
C 646 - MS Kwok
C 649 - Chui Wan Sum

C 668 – Chan Ka Man

C 714 – 曾美芝

C 716 – 文素微

C 777 – Kito

C 2725 – Queenie Li

19. 甄霈霖先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然擬議的房屋用地均接近屯門現有的住宅發展項目，但是許多居民並不知道分區計劃大綱圖的修訂。對於任何增加屯門人口的建議，當局都應充分諮詢屯門的居民；
- (b) 大部分屯門居民要乘車到市區上班，因此在早上及傍晚的繁忙時段，屯門公路經常塞車，而屯門公路的巴士轉車處，其使用量亦已飽和。此外，由屯門站開往九龍的西鐵線列車，到達兆康站時已載滿乘客；
- (c) 屯門有不少屬污染用途的發展，例如堆填區、發電廠及靈灰安置所。若按分區計劃大綱圖修訂項目落實插針式的擬議房屋發展，屯門的交通情況會進一步惡化；
- (d) 香港還有許多土地可供發展，包括棕地、粉嶺高爾夫球場及空置的工業樓宇；
- (e) 從前，屯門有工業區，為區內居民提供就業機會。近年，隨着經濟轉型，屯門市中心的功能已改變，成為零售和服務中心，服務對象主要是大陸人而非屯門居民；以及
- (f) 城規會應為屯門居民的福祉而進行規劃，否則便會破壞社會的和諧。

R 939 – Chan Ping Wing

R 1230 – Ng Tsz Yau

R 1231 – Leung Kwai Fong, Victoria

R 1 2 3 2 – Mancera Analiza Alob

R 1 2 3 3 – Ng Tsz Yuet

R 1 2 3 4 – Tam Wing Ki, Gary

R 1 2 3 5 – Kin Chan

R 1 2 3 6 – Ng Sin Mun, Mandy

R 1 2 3 7 – 吳國華

20. 吳國華先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 當局未有就分區計劃大綱圖的修訂諮詢區內的居民。政府把分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期當作公眾諮詢程序，卻沒有站出來向區內居民解釋發展建議。有關的諮詢安排亦與其他發展建議(例如第 54 區及新慶村的發展建議)的安排不同。因此，居民沒有足夠時間擬備申述書；
- (b) 近年，屯門已有多項新發展，包括欣田邨，以及在第 54 區及青山公路沿路的發展項目。為支持分區計劃大綱圖修訂項目下的擬議發展，當局進行了交通影響評估。可是，建議的交通改善措施，例如改善路口、修改連接路、延長巴士停車處等等，均屬局部性質，無助於解決屯門區的交通問題，特別是屯門公路和屯興路一帶的擠塞情況；
- (c) 文件指所有可能受影響的樹木均屬香港常見品種，但是相關的研究報告提到受影響的樹木包括在用地 A1 及 A3 上的一些沉香樹。值得注意的是，這些沉香樹可能包括具有保育價值的品種，例如土沉香 (*aquilaria sinensis*)；
- (d) 雖然文件指西鐵線的列車已逐步由七卡車廂改為八卡車廂，但在評估西鐵線載客量是否足以應付需求方面，卻沒有提供相關數據或數字。西鐵線擬增加的載客量是否足以應付新界西全部已規劃的額外發展，實成疑問；

- (e) 根據該項研究，在用地 A3 發現一些受《野生動物保護條例》(第 170 章)保護的動物，例如短吻果蝠和赤腹松鼠。牠們的生境絕對不應受到干擾；
- (f) 文件沒有清楚說明當局就分區計劃大綱圖的修訂諮詢政府部門的方法，以及該些部門提供的意見；
- (g) 鑑於香港的醫院病床普遍短缺，故以增加其他地區(例如小欖)的病床來解決屯門病床不足的問題，並無意義；
- (h) 用地 A3 的最高建築物高度定為主水平基準上 145 米，實屬過高，因為其高度是毗鄰的「住宅(乙類)10」地帶的最高建築物高度(主水平基準上 70 米)的兩倍。用地 A3 的擬議發展與毗連的發展及郊野公園不相協調，會造成負面視覺影響。以屯門市中心的情況來評估用地 A3 的擬議發展所造成的視覺影響並不合理，因為用地 A3 距離屯門市中心超過 1 公里。將用地改劃為「住宅(甲類)」地帶後，發展密度會提高，並有各類准許用途組合，這會改變該區現時寧靜的風貌，做法並不合理；
- (i) 用地 A3 擬發展的公營房屋和小學分別只需要約 1.62 公頃和 0.62 公頃的土地，但是該研究卻建議使用約 3.6 公頃的土地作發展用途，而規劃署建議改劃為「住宅(甲類)26」地帶的土地面積則更大，做法都不合理。此外，是否有需要在用地 A3 興建小學，也存在疑問，因為屯門現時有些學校正面對收生不足或須關閉的情況；不必要地增加改劃用地的面積，或會令房屋發展和人口進一步增加，而相關的斜坡鞏固工程亦令到更多樹木遭到砍伐；
- (j) 屯門近年已有很多改劃用地的建議，令住宅單位數量大幅增加。當局應進行全面的環境評估，評定這些建議的影響。尤其應妥為評估用地 A3 所涉擬議發展的環境影響，因為這些發展很接近郊野公園和麥理浩徑；

- (k) 雖然該研究的結論認為有幾項擬議發展會造成不良的視覺影響，但該研究建議採取的緩解措施(例如視覺聯繫、採用不同的建築物高度及增加栽種植物等)，成效令人懷疑；
- (l) 二零一四年進行的空氣流通評估不適用於現時的分區計劃大綱圖修訂。再者，擬議發展是體積龐大的高樓大廈，明顯會對周邊地方的空氣流通情況造成負面影響；以及
- (m) 香港土地的規劃，應以市民的福祉為依歸。然而，香港市民卻要為當局錯誤改劃「綠化地帶」、「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶而付上代價。交通問題和政府、機構或社區設施不足的問題，將來是否可以妥善解決，令人高度質疑。

R265 / C788 – 朱凱迪

21. 朱凱迪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 新界居民長期以來受到歧視。根據二零一八年至二零二六年香港人口及人口分布推算，新界西的人口會增加約 44 萬人，而香港島則會減少約 9 萬人。儘管政府已在新界西的新發展區規劃多項大型發展項目(例如錦田南、洪水橋及元朗南的發展項目)，卻仍建議在屯門進行見縫插針式的房屋發展；
- (b) 屯門缺乏就業機會。擬議公屋發展會令屯門的低收入人口增加，但是政府沒有制訂相應措施，在改劃的用地提供新的就業機會。因此，現有的規劃和交通問題只會進一步惡化。當局既然已規劃發展屯門至赤鱗角連接路，便應把握機會，把「橋頭經濟」的發展概念從東涌延展至屯門；
- (c) 雖然屯門西欠缺約 1 200 多張醫院病床，但是當局沒有提出有效的補救措施來解決問題。根據最新的統計數字，到二零二四年，新界西的醫院病床與人口比例將為每千人口有 2.4 張病床，比例為全港最

低，而港島西則是每千人口有 5.5 張病床，與新界西形成對比；以及

- (d) 規劃旨在解決問題。當局不應盲從政策改劃「綠化地帶」，因為這個做法不僅會令現有問題惡化，更會造成新的問題。分區計劃大綱圖的修訂決定亦涉及迫遷用地 A3 上的現有居民。委員應否決項目 A 和項目 B。

R3914 – 李成林

R3951 – 林美施

22. 李成林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是南浪海灣的居民，他反對用地 A4 的擬議發展；
- (b) 由於用地 A4 面積細小，形狀狹長，所以閒置超過 20 年；該用地不適合作住宅用途；
- (c) 文件圖則顯示的用地 A4 邊界似乎並不一致，因為根據圖則 H-2d 及 H-3d，毗連的輕鐵路軌在用地範圍內，但是圖則 H-5d 及 H-9d 卻顯示，輕鐵路軌在用地邊界以外。如果擬議發展是跨越輕鐵路軌建造，必然會令輕鐵屯門泳池站近期發現的沉降問題惡化。鑑於用地 A4 非常接近南浪海灣，該用地可能出現的沉降問題會對毗連建築物的結構安全造成影響；
- (d) 由於用地 A4 有其發展限制，擬議發展日後的居民也同樣會受害，要承受該項發展對空氣流通、交通及天然採光造成的負面影響；
- (e) 城規會委員應到訪屯門，親身體會居民目前面對的各項問題；以及

- (f) 他不反對政府發展公營房屋；他認為在進行見縫插針式的發展之前，應先考慮發展那些空置或未善用的土地。

[會議於下午一時三十分休會午膳。]

23. 會議於二零一八年八月二日下午二時三十分恢復進行。

24. 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) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生

陳福祥博士

雷賢達先生

馮英偉先生

楊偉誠博士

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

廖迪生教授

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

運輸署總工程師／新界西

何廣鏗先生

簡介和提問部分(續)

25. 以下政府的代表和顧問、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

吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門

胡可璣女士 — 城市規劃師／屯門

房屋署

林德強先生 — 高級規劃師 4

阮健昌先生 — 高級建築師 3 6

謝栢泉先生 — 高級建築師 2 5

盧順昌先生 — 高級園境師 2

土木工程拓展署

張家亮先生 — 總工程師／西發展部(3)

劉子豐先生 — 高級工程師／1(西發展部)

艾奕康公司(土木工程拓展署的顧問)

溫子立先生 — 環境顧問

杜新耀先生 — 高級園境設計師

施耀雄先生 — 合夥人

黃定邦先生 — 高級工程師

李崇添先生 — 技術總監

申述人、提意見人及其代表

R 206 / C 636 – 謝威裕

R 393 – 毛宇軒

R 443 – Moon Tang

R 1212 – Shum Yim Wan

R 1285 – 馮海源

R 2284 – 莊錦生

C 153 – 李識玲

C 163 – Kan Sum Yin

C 169 – Ho Ting

C 199 – Lung Ka Fai

C 257 – Tam Lok Sze

C 265 – 葉潔茹

C 307 – Ngai Wing Han

C 364 – 阮伯寧

C 369 – 周小姐

C 376 – Cheung Wing Yan

C 398 – Jason Lam

C 413 – Chan Yin Fan

C 423 – Chan Yuen Ki

C 433 – Leung Ying Chi Debby

C 435 – Sueky

C 444 – Tsang Yin Yi

C 492 – Thomas Lau

C 529 – Mak Wan Ming

C 615 – 溫偉芳

C 646 – MS Kwok

C 649 – Chui Wan Sum

C 668 – Chan Ka Man

C 714 – 曾美芝

C 716 – 文素微

C 777 – Kito

C 2725 – Queenie

吳卓恆先生]	申述人、提意見人及申述人
謝威裕先生]	和提意見人的代表
何俊賢先生]	

伍永智先生]

R 260 – 禰偉柏

R 261 – 禰永堂

R 3980 – 陳燕玉

禰永堂先生 — 申述人及申述人的代表

R 280 – 吳偉明

吳偉明先生 — 申述人

R 375 / C 1562 – 葉美容

葉美容女士 — 申述人及提意見人

R 647 – 梁少娟

R 1543 / C 735 – Wong Chun Hung

R 1584 – 王笑萍

R 1592 – Lam Chi Yin

R 1621 – 吳鳳儀

R 1648 – 梁瑞枝

R 1667 – 李錦蓮

R 1668 – 盧桂榮

R 1684 – Wong Shoon Kay

R 1685 – Wong Yin Gwan

R 1686 – Wong Chi Sing

R 1698 – 李英鵬

R 1749 – 黃寶珍

R 1774 – 梁麗清

R 1813 – 龍素玉

R 1839 – Wong Siu Lan

R 1840 – Chan Lin Ho

R 1842 – Lau Yu Choi

R 1852 – 黎寶珠

R 1875 – 陳雪梅

R 1876 – 陳毅梅

R 1901 – 候蓮娥

R 1143 – 甘文鋒

甘文鋒先生 — 申述人及申述人的代表

R 3359 – Chan Nga Wai

R 3366 – Poon Kai Cheong

R 3479 – Lau Oi Ying

R 3657 – 霍穗軍

R 3761 – Lee Chi Tat

R 3829 – 胡元釗

R 4149 – Leung Hoi Kit

R 4189 – 羅榮發

R 4217 – 胡筠儀

R 4218 – 何月杏

R 4223 – Chung Pui Fan

R 4231 – 胡保儀

R 4279 – 黃嘉偉

R 4301 – Leung Lai Ping

R 4315 – 黃駿傑

R 4321 – 龍惠雯

R 4338 – 胡志穎

C 360 – Thomas Kwok

羅榮發先生] 申述人及申述人的代表
胡超賢先生]

R 3121 – 李俊豪

李俊豪先生 — 申述人

R 3491 / C 2857 – 葉俊遠

葉俊遠先生 — 申述人及提意見人

R 3495 – 劉甄月女

劉甄月女女士 — 申述人

R 3502 – 梁頌謙

R 4117 – 梁程照

梁頌謙先生 — 申述人及申述人的代表

R 3503 – 趙衛心

趙衛心女士 — 申述人

R 3545 – 林貴雄

林貴雄先生 — 申述人

R 3559 – 劉玉湘

劉玉湘女士 — 申述人

26. 秘書報告，收到聯名提交申述編號 R 1141 的一位申述人來信。由於有關資料是在法定公布期屆滿後提交，屬逾時提交，因此，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，該等資料應視為不曾提交。儘管如此，委員備悉該信的要點大致上與編號 R 1141 的書面申述相似，而另一位聯名提交申述編號 R 1141 的申述人會在下午舉行的聆聽環節作出口頭陳述。

27. 主席歡迎政府的代表及顧問、申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

R 393 – 毛宇軒

R 443 – Moon Tang

R 1212 – Shum Yim Wan

R 1285 – 馮海源

R 2284 – 莊錦生

C 153 – 李識玲

C 163 – Kan Sum Yin

C 169 – Ho Ting

C 199 – Lung Ka Fai

C 257 – Tam Lok Sze

C 265 – 葉潔茹

C 307 – Ngai Wing Han

C 364 – 阮伯寧

C 369 – 周小姐

C 376 – Cheung Wing Yan

C 398 – Jason Lam

C 413 – Chan Yin Fan

C 423 – Chan Yuen Ki

C 433 – Leung Ying Chi Debby

C 435 – Sueky

C 444 – Tsang Yin Yi

C 492 – Thomas Lau

C 529 – Mak Wan Ming

C 615 – 溫偉芳

C 646 – MS Kwok

C 649 – Chui Wan Sum

C 668 – Chan Ka Man

C 714 – 曾美芝

C 716 – 文素微

C 777 – Kito

C 2725 – Queenie

R 206 / C 636 – 謝威裕

28. 吳卓恆先生作出陳述，要點如下：

- (g) 用地 A3 原先劃為「綠化地帶」，其規劃意向是要抑制市區範圍的擴展，而日後亦不會進行發展。市民期望「綠化地帶」得到保護，因為綠化地帶是都市化地區與環境易受影響地區之間的重要緩衝區，也是城市的「市肺」。委員或會記得，有些市民就在大窩坪和薄扶林村的「綠化地帶」進行發展提出反對。再者，用地 A3 接近郊野公園邊陲地帶。近年，應否准許發展郊野公園邊陲地帶的議題引起很多爭論；
- (h) 用地 A3 上的住用構築物，許多都是因為在五、六十年代獲政府發出租用官地牌照而建造的；牌照准許持有人佔用相關政府土地，作農業及居住用途。稔灣也有類似的牌照。當年，政府推行政策，鼓勵市民在一些尚未發展的地區(例如屯門)進行農耕活動，因此，該類住用構築物的性質有別於非法寮屋；
- (i) 受影響的村民覺得十分不滿，因為他們的生活方式受到擬議發展嚴重影響，卻不合資格獲得安置。相比之下，受發展影響的原居村民卻合資格可獲較好的補償方案。即使政府在二零一八年五月公布，政府進行發展清拆行動時，會增加一般特惠補償和安置安排措施，但是對於受影響村民希望維持原來生

活方式的訴求，政府未有妥善回應。村民經歷多個世代、數十年來一直居住在該區，他們期望繼續住用原地，亦相當合理。為了進行發展而迫遷村民，要他們放棄喜愛的生活方式，是不公義的做法。尤其對許多受影響的年長村民來說，要適應新的生活環境(例如現代化的屋邨)，是很困難的事。目前的改劃用地工作，已偏離了「以人為本」的規劃原則；

- (j) 為了發展房屋，政府把所有可用的地都拿來發展，完全漠視用地的位置及是否適合。以用地 A3 為例，該土地位處郊野公園邊陲附近的斜坡，遠離交通設施，要發展必須進行大規模的地盤平整工程。此外，很多新建的公共屋邨，包括水泉澳邨和安達邨，地點都不方便，而且缺乏可以滿足居民日常生活所需的配套設施。政府應在新市鎮或新發展區提供足夠的配套設施，滿足居民在教育 and 就業方面的需要。另外，亦應鼓勵進行城市農耕活動；
- (k) 使用土地作發展用途的需要確實存在，但是必須作出恰當的規劃。政府應保留一些農業用途，也應推廣社區農耕活動，並改善市區與鄉郊地區的融合。許多納入賣地計劃的用地可以改為發展公營房屋。現時的房屋短缺問題，是因為土地資源分配不均而非供應不足所致；
- (l) 屯門區的交通網和服務已相當擠迫，無法應付額外人口的需求。目前，屯門很多屋邨均須依賴接駁巴士服務，因為公共交通服務並不足夠。再者，最接近鐵路站的用地會用作發展私人房屋，而草根階層的房屋則會遠離鐵路站。政府有需要檢討這種規劃模式，因為大部分草根階層須依賴鐵路通勤；以及
- (m) 雖然當局曾就有關修訂諮詢區議會，但是政府提供的文件，很多都屬技術性質的文件，大部分市民難以明白。

29. 謝威裕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 很多區內居民不知道有關改劃用地的建議。很多居民也不熟悉諮詢文件 and 技術評估所使用的術語。當局應改善諮詢安排，使市民更了解改劃建議；
- (b) 屯門區的工作人口，有一半以上須跨區上班。很多居民會使用屯門公路上下班，因為屯門公路是連接屯門至荃灣及市區各區的主要道路。因此，屯門公路只要發生輕微的交通意外或出現擠塞情況，乘客都大受影響。由於每天上下班的交通時間很長，令居民與家人相聚或消閒的時間減少。大部分屯門居民都關注修訂項目所涉的擬議住宅發展會造成交通影響；
- (c) 如果能夠在屯門提供就業機會，便可以減少跨區上班的需要。政府應積極增加屯門的就業機會和工種。妥善規劃土地用途，會對居民的日常生活有很大的正面影響；
- (d) 大部分在用地 A3 (即井頭上村南) 上的現有構築物均可能因為擬議的公屋發展而被清拆。當年是政府批出牌照，准許村民在這些土地上居住，井頭上村南許多村民在村內居住了數十年。在能夠親近大自然的環境居住是他們的選擇；
- (e) 據他了解，發展商曾打算改劃井頭上村南，以發展私人屋苑怡峰園第二期，後來卻取消有關計劃。從橫洲的經驗可知，地盤平整工程若費用高昂，會大幅增加公營房屋的建築成本。鑑於用地 A3 位於斜坡，建築成本很可能非常高昂。他質疑在該用地發展公營房屋是否符合成本效益；以及
- (f) 現有的 132 千伏架空電纜的位置應盡量遠離民居。沒有資料說明這些電纜會否對擬議住宅發展造成影響。

30. 何俊賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 就改劃用地所進行的諮詢，在深入接觸社區並收集地區居民意見方面，成效極微。屯門區議會不支持有關發展，並已在二零一七年表示當局必須改善適當的設施和基礎設施，才能支持擬議的房屋發展。直到現在，屯門區議會提出的許多問題仍未獲政府部門回應。關於把改劃用地建議提交區議會作諮詢及提交城規會考慮的時間與次序，不同的項目計劃似有不同的安排，處理方法並不一致；
- (b) 屯門現有人口約 48 萬，擬議發展會令人口增加約 7 萬。其他尚在研究的發展項目，包括發展內河碼頭及青山灣等，都會加重社區配套設施的負荷。鑑於地區人士不支持擬議發展，因此，即使建議最終落實，很可能會引發現有社區與新居民之間的衝突；
- (c) 縱使西鐵線實施措施，提升載客量和增加班次，也無法應付日後的需求。雖然港鐵公司聲稱，在實施各項改善措施後，西鐵線的可載客量可增加 60%，但每小時來回方向各 28 班車次的建議，並非切實可行；
- (d) 用地 A3 被自然環境圍繞，附近有野豬和穿山甲出沒，擬議住宅發展與遠足徑十分接近，只須步行不足 10 分鐘便可到達。政府應更重視城市發展與自然環境的協調與配合；以及
- (e) 安排在平日舉行聆聽會，對地區居民不方便。此外，要在城規會的網站閱覽或下載城規會文件和相關資料，許多區內居民可能做不到。

31. 伍永智先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持為增加房屋供應所作的努力。但是，香港面對的房屋問題涉及更廣泛的影響。除建屋土地外，

很多作為配套的重要政府、機構或社區設施也不足夠。許多當區居民已表達他們對設施不足的關注；

- (b) 當局進行規劃，必須顧及當區居民的文化、傳統和生活方式。五十年代，北京嘗試引入蘇聯的城市規劃模式，卻忽略了當地的文化和需要，結果失敗告終，應汲取當中的教訓；
- (c) 香港的房屋和就業機會分布不均。很多住宅區位於新界，但就業機會卻集中於香港島和九龍。應考慮在新界發展新的就業樞紐；以及
- (d) 把受影響的井頭上村南居民搬遷到公共屋邨，會令他們陷入極大的困境，因為居民將難以適應新的生活環境。為保持社會結構並盡量減少居民受到的影響，政府應考慮原區安置居民，讓居民緊密的鄰里關係可以維持下去。

[雷賢達先生此時離開這節會議。]

R 260 – 禰偉柏

R 261 – 禰永堂

R 3980 – 陳燕玉

32. 禰永堂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是南浪海灣的居民。雖然文件指用地 A4 的擬議發展在安全方面沒有無法克服的問題，但是他仍然擔心擬議發展可能會對輕鐵安全造成影響。他曾在不同場合提出有關輕鐵安全的問題，包括在二零一七年舉行的居民大會上，但一直未得到令他滿意的回覆；
- (b) 根據《建築物條例》，鐵路沿線邊緣對開 30 米範圍內的地方劃定為鐵路保護區。用地 A4 大部分在鐵路保護區範圍內。在進行發展前，應先作出合適的風險評估；

- (c) 根據二零零二年頒布的《工務局技術通告》，擬進行的地盤平整工程若非常接近鐵路構築物或裝置(例如相距 3 米至 10 米)，則必須提交施工方法綱領。此外亦須進行多項其他評估，將涉及大量開支。發展用地 A4 不符合成本效益，因為可提供的單位只有 520 個；
- (d) 為盡量減少對輕鐵造成影響，用地 A4 日後的發展必須盡量遠離輕鐵路軌，靠近南浪海灣。這樣會為南浪海灣的居民帶來更多問題，例如互相對望的問題；以及
- (e) 施工期間的安全問題亦令人關注。倘工程令輕鐵發生意外，可能引致嚴重的傷亡事故。

R 280 – 吳偉明

33. 吳偉明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在屯門居住，每天乘車往九龍上班。自從哈羅國際學校落成後，該校附近地區的交通變得非常擠塞。他已多次向不同政府部門、屯門區議會及巴士公司投訴，但問題一直未有解決。因此，當他知悉青山公路沿路一些用地會發展並額外提供 10 000 個住宅單位時，他感到很震驚；
- (b) 政府沒有妥善解決新公共屋邨需要額外社區服務的問題。舉例說，洪福邨的綜合家庭服務中心沒有社工提供服務；以及
- (c) 要對抗飆升的樓價，增加房屋供應的方法只會徒勞無功。從一個更廣闊的角度來看，要有效對付房屋問題，必須制定一個全方位的房屋政策，亦要進行更全面的規劃，而不是零星地改劃個別用地的用途。屯門極為需要的是適當的配套設施和社區服務，而不是住宅單位。

[馮英偉先生此時離開這節會議。]

R375 / C1562 – 葉美容

34. 葉美容女士作出陳述，要點如下：

- (a) 龍窯建於四十年代，是豐厚的歷史價值。屯門從前還有其他陶窯，但是目前碩果僅存的就是位於顯發里的龍窯。從保育角度看，用地 A5 的擬議發展所進行的地盤平整工程，有可能影響該陶窯。政府應妥善保育龍窯，藉以教育下一代認識這項獨特而珍貴的歷史建築；以及
- (b) 改劃用地建議和日後的公屋發展，令受影響的井頭上村南村民非常擔憂。她很理解村民的憂慮。即使獲得安置，村民能否支付高昂的租金，也有疑問。

[區偉光先生此時離開這節會議。]

R647 – 梁少娟

R1543 / C735 – Wong Chun Hung

R1584 – 王笑萍

R1592 – Lam Chi Yin

R1621 – 吳鳳儀

R1648 – 梁瑞枝

R1667 – 李錦蓮

R1668 – 盧桂榮

R1684 – Wong Shoon Kay

R1685 – Wong Yin Gwan

R1686 – Wong Chi Sing

R1698 – 李英鵬

R1749 – 黃寶珍

R1774 – 梁麗清

R1813 – 龍素玉

R1839 – Wong Siu Lan

R1840 – Chan Lin Ho

R1842 – Lau Yu Choi

R1852 – 黎寶珠

R1875 – 陳雪梅

R1876 – 陳毅梅

R1901 – 候蓮娥

R1143 – 甘文鋒

35. 甘文鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是屯門區議會富新選區的議員。屯門區議會是在二零一五年接獲通知，當局在屯門物色了多幅具發展潛力的房屋用地。屯門區議會只在有關會議舉行前一星期，才收到政府提交的相關文件，而文件亦沒有提供交通及配套社區服務等詳細資料。政府要求屯門區議會支持改劃用地建議前，理應向屯門區議會提供更多資料；
- (b) 為屯門提供的長遠交通基礎設施，很多尚在不同的規劃階段，包括十一號幹線、屯門西繞道和擬議的西鐵線屯門南延線。擬議的公營房屋發展會在二零二四年有首批居民入住，而屆時這些已規劃的交通基建項目沒有可能完成，以紓緩交通擠塞情況。再者，即使把西鐵線延長至屯門南，亦難以改善西鐵線車廂擠迫的情況，因為問題根源是西鐵線列車的載客量有限。此外，港珠澳大橋通車後，屯門的交通擠塞情況預料會惡化；
- (c) 關於用地 A1，政府沒有提出適當的樹木補償計劃。湖山遊樂場四周都是住宅項目，是區內許多居民日常使用的康樂場地。雖然樹木調查指用地 A1 上沒有具重大保育價值的樹木，但是綠化環境對居民的益處不容忽視；
- (d) 屯門沒有私營醫院，居民在沒有選擇的情況下，只能使用公營醫療服務。可是，屯門提供的公營醫療服務卻嚴重不足，在全港各區中情況最為惡劣。欣田邨的新診療所，無法為屯門南的居民提供服務；以及
- (e) 政府部門各自為政，缺乏協調，令發展計劃有許多不足之處。地區人士普遍認同有迫切需要增加房屋供應。只是，新的住宅發展項目會令人口劇增，因

此，在未能確定當局會及時提供額外的交通及社區服務前，居民難以接受新發展項目的建議。各政府部門應該加強協調，制訂更全面的發展計劃。

R 1 1 3 8 – Lee King Ku Simon

R 1 8 7 8 – 楊智恒

36. 楊智恒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 出現目前的房屋問題，主要是因為政府的移民及人口政策失當，而且沒有為有需要人士提供協助，讓更多人能夠置業。過去 20 年，香港的生育率持續下降。增加的人口主要來自每年五萬名的新移民。由於沒有限制非居民購買住宅物業，海外投機買家令資金湧入，扭曲了香港的物業市場。若不處理這些基本問題，增加房屋供應只會徒勞無功，全無意義；
- (b) 港珠澳大橋通車後，屯門的交通情況預料會惡化。雖然運輸署認為道路網有足夠容量應付額外的交通流量，但是該署是根據整天的平均汽車流量來計算。實際情況是，在繁忙時間，交通非常擠塞，情況不可接受；
- (c) 西鐵線屯門南延線的發展可能會延遲，因為在現階段仍未決定延線的走線和車站位置。屯門西繞道和十一號幹線尚在規劃階段。這些交通基建沒有確實的通車時間表。以將軍澳為例，雖然交通影響評估顯示道路網有足夠容量，但是將軍澳隧道等樽頸位置每天均出現交通擠塞情況。元朗方面，雖然就大型住宅發展項目進行的交通影響評估顯示不會造成交通問題，但實際上青山公路一元朗段(俗稱元朗大馬路)卻經常出現嚴重交通擠塞。他擔心類似情況會在屯門重演；
- (d) 屯門普遍欠缺政府、機構或社區設施。很多現有設施均不足以應付需求，特別是醫療服務。泊車位也嚴重不足，假日時尤為短缺；

- (e) 屯門區議會不支持改劃建議，主要是因為政府插針式利用每幅細小土地作發展，卻沒有充分考慮會造成的影響。用地 A1 屬一幅休憩用地的一部分，該用地相當受歡迎，區內居民經常在用地進行各種活動。居民使用該幅休憩用地的權利不應被剝奪。用地 A4 上的擬議住宅發展會像屏風一樣直接遮擋南浪海灣，同樣不可接受；以及
- (f) 屯門有嚴重的空氣污染和空氣流通問題。多年來，區內高樓大廈不斷增加，令情況持續惡化。改劃的用地非常接近現有的發展項目，會對視覺、空氣流通及天然光線造成負面影響。

[會議小休 10 分鐘。]

[楊偉誠博士及廖迪生教授此時離開這節會議。]

R3515 – 劉詠儀

R3519 – 曾令強

37. 劉詠儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 其南浪海灣單位將直接面向用地 A4 的擬議住宅發展，她非常擔心會造成互相對望和私隱問題；
- (b) 屯門區的空氣受到來自珠江口一帶的污染物污染。所進行的空氣流通評估並不涵蓋用地 A4 以南的私人住宅發展，故此未能充分反映用地 A4 上的擬議發展會造成的實際影響。南浪海灣與用地 A4 上日後的發展之間的狹隙，會形成管道效應，在颱風來襲時令強風加劇。當局應進行更全面詳盡的評估；以及
- (c) 區內巴士服務的載客量現時已達飽和，擬議發展會令人口增加，情況將進一步惡化。

38. 曾令強先生作出陳述，要點如下：

(a) 用地 A4 的住宅發展會令他現時的居住環境顯著變差；以及

(b) 用地 A4 將用以興建租住公屋或資助房屋單位，會令周邊物業的價格下降。他預期自己位於南浪海灣的單位的樓價會大幅下跌超過一百萬元。根據文件所載的部門回應，當局認為物業價格不屬改劃過程中一個重要的考慮因素。這個回應令他非常失望。

R 1 1 5 6 – 海典軒業主委員會

R 1 2 3 9 – Lam Chun Hung

R 3 0 9 8 – 張路瑟

R 3 1 3 4 – Kan Chun Yin

R 3 1 3 8 – 梁先生

R 3 1 4 6 – 胡元釗、霍穗軍

R 3 1 6 0 – 湯潔楠

R 3 1 6 4 – 劉慧嫦

R 3 1 7 2 – Chan Yuk Sim Idy

R 3 1 7 7 – Yip Ho Wing

R 3 1 8 3 – 何翰庭

R 3 1 9 0 – 方瑞意

R 3 1 9 1 – 陳子樂

R 3 1 9 3 – 李俊耀

R 3 2 0 7 – 何麗敏

R 3 2 2 2 – 簡俊然

R 3 2 2 7 – 梁志豪

R 3 2 3 8 – 李志達

R 3 2 4 6 – 姚安鍵

R 3 2 4 7 – 施志強

R 3 2 4 9 – Law Kit Chi

R 3 2 5 5 – Leung Sun Ming

R 3 2 7 1 – 胡超賢

R 3 2 8 5 – 張嘉雯

R 3 3 2 6 – 梁悅桃

R 3 3 3 0 – 黃志權

R 3 3 3 3 – 曾漢文

R 3 3 5 4 – 鍾偉強、鄧家賢
R 3 3 5 5 – Chui Wan Sum
R 3 3 5 9 – Chan Nga Wai
R 3 3 6 6 – Poon Kai Cheong
R 3 4 7 9 – Lau Oi Ying
R 3 6 5 7 – 霍穗軍
R 3 7 6 1 – Lee Chi Tat
R 3 8 2 9 – 胡元釗
R 4 1 4 9 – Leung Hoi Kit
R 4 1 8 9 – 羅榮發
R 4 2 1 7 – 胡筠儀
R 4 2 1 8 – 何月杏
R 4 2 2 3 – Chung Pui Fan
R 4 2 3 1 – 胡保儀
R 4 2 7 9 – 黃嘉偉
R 4 3 0 1 – Leung Lai Ping
R 4 3 1 5 – 黃駿傑
R 4 3 2 1 – 龍惠雯
R 4 3 3 8 – 胡志穎
C 3 6 0 – Thomas Kwok

39. 羅榮發先生和胡超賢先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 輕鐵屯門泳池站及附近路軌發現有沉降跡象，令輕鐵行車安全受到嚴重影響。用地 A4 日後的發展須進行的建築和打樁工程會令情況惡化，影響輕鐵的安全。倘輕鐵運作受到影響，區內交通將陷入癱瘓狀態；
- (b) 海典軒早前曾發生一宗火警，據現場觀察所得，救火車需要相當大面積的空間轉動和運作。緊鄰用地 A4 西面邊界的狹窄道路不能用作緊急車輛通道。倘有火警發生，未必有足夠空間可供設有雲梯的救火車運作；
- (c) 在西鐵線屯門南延線的發展時間表尚未確定的情況下，區內的交通仍會嚴重擠塞；

- (d) 根據文件第 6.1.4 段，先前劃為「政府、機構或社區」地帶的用地 A4 沒有指定用途。然而，他記得在二零零三／二零零四年左右，政府曾規劃該用地作滾軸溜冰場用途；以及
- (e) 用地 A4 的發展不符合成本效益原則，城規會應拒絕改劃建議。

R 3 1 2 1 – 李俊豪

40. 李俊豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署在回應中強調，擬議發展不會產生無法克服的技術問題。可是，技術評估忽略了附近地區新發展項目令該區出現的改變；
- (b) 用地 A4 附近的輕鐵路軌涉及一個 90 度的彎角。他懷疑輕鐵列車駛經時，由於要減速、轉彎再加速，會產生特別大的噪音。城規會在評估不同用地的發展建議時，應採取相同的標準，並應按照《香港規劃標準與準則》的規定，要求輕鐵路軌必須與易受滋擾用途之間有 25 米的緩衝分隔距離；
- (c) 用地 A4 緊鄰輕鐵路軌，兩者之間的距離，不符合《香港規劃標準與準則》訂明有關緩衝距離的最低要求。為減低輕鐵運作產生的噪音影響，用地 A4 日後的建築物必須採取適當的緩減噪音措施，包括採用單向式的建築設計。結果，大部分房間會面向東方，與南浪海灣直接對望，造成私隱方面的憂慮；
- (d) 當局沒有解釋，把緊鄰用地 A4 南面邊界的用地改劃為私人房屋用地時，何以沒有把用地 A4 一併改劃。當考慮改劃該幅用地作私人房屋用途時，政府保留了用地 A4 原來的「政府、機構或社區」地帶用途，為該區提供一道通風廊。然而，政府現在卻違反承諾，建議改劃用地 A4，以發展高密度公營房屋；

- (e) 工程車會頻密進出用地 A4，令人關注恆富街的交通安全問題；以及
- (f) 他質疑政府為何在住宅發展用地供應不足的情況下，把政府土地以短期租約方式出租，作停車場用途。

[廖凌康先生此時離開這節會議。]

R3491 / C2857 – 葉俊遠

41. 葉俊遠先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

用地 A4

- (a) 根據文件第 6.3.45 段，房屋署會在詳細設計階段就用地 A4 的房屋發展擬備詳細的建築物布局及設計。不過，用地 A4 形狀狹長，要運用建築設計來實施緩解措施，會有相當的限制。要透過設計來妥善緩解通風及互相對望問題，是不大可能的。此外，用地 A4 以西的狹窄道路亦無法用作緊急車輛通道，令人關注消防安全的問題；
- (b) 用地 A4 四周主要是私人住宅發展項目。政府應檢討是否適合在 A4 用地發展公營房屋；

交通相關問題

- (c) 用地 A4 附近的居民，現時已面對輕鐵乘客太多而難以上車的問題。輕鐵系統自一九八八年啟用以來，一直沒有作出什麼改善。現有的輕鐵設施和服務將無法應付用地 A4 的公營房屋發展所帶來的人口增長。附近一帶的道路網已相當擠塞，要增加巴士服務班次會有困難。政府提出的交通改善措施，很多屬於大型的長期項目，例如屯門西繞道和十一號幹線等，有可能出現嚴重延誤；

- (d) 其辦事處收到多宗由海典軒居民提出有關輕鐵運作噪音的投訴。倘有需要，其辦事處可提供有關投訴數目的資料；
- (e) 附近一些住宅發展項目的車輛出入口設於恆富街，令人對街道的交通安全感到擔憂；

其他事宜

- (f) 根據批地條件，海典軒須提供行人天橋連扶手電梯供公眾使用。目前，很多居民(包括南浪海灣的居民)均會使用海典軒的扶手電梯和行人天橋前往海珠路。預期用地 A4 的公營房屋日後的居民也會使用相同的連接通路。海典軒的居民擔心會因此而增加維修保養開支；
- (g) 政府至今未有妥善處理屯門區整體交通服務和社區設施不足的問題；
- (h) 根據他所收集的本區居民意見，居民寧願把用地 A4 用作闢設社區設施，例如興建診療所，又或用以舉辦社區活動，例如天后誕的慶祝活動；以及

聆聽會的安排

- (i) 應改善聆聽會的安排。鑑於表示會出席聆聽會的申述人數目眾多，城規會可以邀請他們分批出席上午或下午時段舉行的聆聽環節，而不是要求全部申述人一大清早便來到會議室，等候作出口頭陳述。

R3495 – 劉甄月女

42. 劉甄月女女士表示，她是南浪海灣的居民，她認為用地 A4 的擬議公屋發展會造成互相對望及私隱問題。

R3502 – 梁頌謙

R4117 – 梁程照

43. 梁頌謙先生表示，屯門的醫療服務並不足夠。他是輪椅使用者。由於輕鐵車廂擠迫，加上很多輕鐵站的設計都不適合輪椅出入，所以他出行時經常會遇到很大的困難。以輕鐵豐景園站為例，月台高度與車廂地台高度有明顯差距。沉降問題會使情況惡化，令他乘搭輕鐵可能會更為困難。

R 3 5 0 3 – 趙衛心

44. 趙衛心女士作出陳述，要點如下：

- (a) 屯門的醫院服務嚴重不足，深切治療部的病床尤為短缺。多年來，情況沒有甚麼改善。醫院經常大排長龍，病人要等四至六小時才有醫生作初步檢查。倘要接受特別的醫療服務，輪候時間更往往以年計算；
- (b) 輪椅使用者需要額外空間，但他們的需要很多時都受到公共交通服務營辦商忽視。輕鐵車廂內專供輪椅乘客使用的空間有限，而且經常有人佔用。她與坐在輪椅上的兒子，往往要等候數班車才能登上車廂；以及
- (c) 用地 A4 的發展會完全遮擋南浪海灣的景觀，影響他們的居住環境。

R 3 5 4 5 – 林貴雄

45. 林貴雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 屯門的公共交通工具已非常擠迫，無法應付額外人口的需求。對於紓緩交通擠塞問題，輕鐵效用不大；
- (b) 隨着區內人口增多，對康樂設施的需求亦會增加；
- (c) 他要以較高的價格購入其位於南浪海灣的單位，因為單位景觀開揚。然而，單位的開揚景觀日後會被

用地 A4 的發展完全遮擋，令居民有被欺騙的感覺；以及

- (d) 成立城規會，是要透過有系統地擬備法定圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。按屯門目前的情況來衡量，上述目標並未達到。

[陳福祥先生此時離開這節會議。]

R3559 – 劉玉湘

46. 劉玉湘女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府把用地 A4 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，違背了在該用地提供政府、機構或社區設施的承諾；
- (b) 除用地 A4 的發展外，新鴻基公司也在緊鄰用地 A4 南面的用地進行發展，而政府並無有考慮這些發展所造成的累積影響；
- (c) 用地 A4 與南浪海灣相距僅 24 米，互相對望及私隱問題令人關注。根據文件圖則 H-10d 的合成照片，用地 A4 的發展會令南浪海灣完全被建築物包圍；以及
- (d) 發展用地 A4 的建議並不合理，因為該項發展僅能提供 520 個單位，但對南浪海灣和海典軒的居民卻造成極大滋擾。

[黃令衡先生此時離開這節會議。]

答問環節

47. 由於申述人／提意見人和他們的代表已完成申述，會議進入答問環節。主席解釋，委員將會提問，而主席會請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。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。
主席繼而請委員發問。

48. 主席及一些委員就以下各方面提出問題：

用地 A4

交通及運輸

- (a) 交通容量和運輸設施是否足以應付擬議發展所帶來的額外需求；
- (b) 政府就交通及運輸情況作出的評估與居民實際的經驗似有不少差異，政府對此現象有何回應；
- (c) 很多申述人對皇珠路的交通擠塞問題表示關注，到底目前情況如何，以及到二零二六年時情況會有什麼改變；
- (d) 用地 A4 與屯門碼頭距離不遠，是否有計劃重開屯門至中環的渡輪服務；

輕鐵運作及可能出現的沉降問題

- (e) 在用地 A4 北面和西面的輕鐵路軌非常接近用地，會否對用地日後的住宅樓宇的設計造成影響；
- (f) 可否提供輕鐵車站及路軌土地沉降的相關資料，以及已建議採取什麼措施以確保用地 A4 日後的發展不會對輕鐵運作造成影響；

對南浪海灣的影響

- (g) 用地 A4 與南浪海灣之間的距離有多少；
- (h) 鑑於南浪海灣部分單位將呈 45 度角面向用地 A4 日後的建築物而有關建築物亦會從用地邊界後移，南

浪海灣的正面與用地 A4 日後的建築物之間會有多遠的距離；

- (i) 關於評估在用地 A4 上的發展可能造成的影響方面，《環境影響評估條例》是否有就處理私隱問題訂明任何規定；
- (j) 房屋署是否已考慮用地 A4 上的擬議發展在空氣流通、天然光線及遮蔽等方面可能引起的問題；

其他事宜

- (k) 鑑於緊鄰用地 A4 西面的道路頗為狹窄，可否提供更多資料，說明火警發生時救火車進出的安排；
- (l) 用地 A4 會發展什麼類型的公營房屋；

用地 A1 及用地 A2

- (m) 在用地 A1 和用地 A2 內會受擬議發展影響的樹木共有多少；
- (n) 關於須要砍伐的樹木，會按照怎樣的機制作出補償，而鑑於一些用地面積細小，是否要在原地以外作出補償。可否提供資料，說明用地上現時樹木覆蓋的部分在全部用地面積所佔的比例，以便與擬議的綠化比率作比較，顯示當中的改變和擬議發展在景觀方面造成影響的程度；

用地 A3

- (o) 受影響的井頭上村南村的村民大約有多少，以及受影響人士會獲得怎樣的補償和安置；
- (p) 一些申述人指出，屯門部分小學因收生不足正面對停辦危機，在這樣的情況下，是否確有需要用地 A3 興建擬議小學；

在用地 A5 附近的龍窩

(q) 用地 A5 的發展會否對龍窩造成負面影響；以及

政府、機構或社區設施

(r) 多名申述人指出屯門社區設施不足，特別在醫療服務方面，那麼政府是否已有計劃解決這些問題。

49. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生、總工程師／西發展部(3)張家亮先生、高級規劃師 4 林德強先生及高級建築師 25 謝栢泉先生作出回應，要點如下：

用地 A4

交通及運輸

(a) 目前，用地 A4 一帶有西鐵線、輕鐵及巴士提供服務。輕鐵服務方面，在繁忙時間，輕鐵列車到達屯門泳池站及豐景園站時，乘客量分別約為載客量的七成及八成，仍有足夠的容客餘量接載更多乘客。用地 A4 將提供約 520 個額外單位，亦即增加人口約 1 500 人，所產生的額外需求不多，因此該兩個輕鐵車站的載客量不應成為一項限制因素；

(b) 根據土木工程拓展署委託顧問進行的交通影響評估，屯門的公共交通服務有足夠容量應付額外人口所產生的需求。由於屯門站是西鐵線的第一個站，因此居民要登車應無困難。自二零一六年起，西鐵線列車已由七卡車廂逐步改為八卡車廂，與二零一五年相比，載客量最少增加 14%。沙中線完成後，西鐵線的列車數量會進一步增加，每小時每方向可提供 28 班次的服務，而全部班次均以八卡車廂行走。按此計算，西鐵線的最終載客量將較二零一五年增加 60%。現時，西鐵線在繁忙時間會略為擠迫，當擬議發展項目落成而輕鐵加強上述服務後，情況會維持與現況相若。長遠方面，路政署將展開

一項研究，探討以重型鐵路系統連接至市區的可行性；

- (c) 至於巴士服務，可以透過優化巴士路線及增加班次來改善服務。運輸署與屯門區議會保持定期對話，商討巴士服務的提供情況。據觀察所得，巴士有時看似滿座，實際上仍未滿座，只是乘客不願意移入車廂中間而已；
- (d) 屯門至赤鱗角連接路通車後，部分車輛流量會分流至新的連接路，有助減輕屯門公路的壓力。雖然長遠而言確有需要改善交通基建以支援新界西北日後的發展，不過，該五幅屯門用地上擬進行的公營房屋項目，預計最早可在二零二三至二四年度入伙，即使屯門西繞道到二零二六年仍未啟用，擬議發展也不會對交通造成負面影響；
- (e) 皇珠路目前的行車量／容車量比率略高於 1 的。根據交通影響評估，到二零二六年，東行交通的行車量／容車量比率在早上繁忙時段預料會升至約 1.19 的水平。不過，由於按照規劃，擬議的房屋發展會在相對短期內完成，因此屯門現有的交通基建屆時仍足以應付這些發展項目所引致的人口增長。長遠發展方面，政府已就發展屯門西繞道展開可行性研究。該繞道有助分流南北行的車流，減輕區內道路網的負荷。屯門西繞道通車後，皇珠路的行車量／容車量比率預期會回落至接近 1 的水平；
- (f) 目前並無計劃提供屯門至中環的渡輪服務；

輕鐵運作及可能出現的沉降問題

- (g) 根據《香港規劃標準與準則》的建議，輕鐵路軌與住宅發展項目之間的平面分隔距離應為 25 米或以上，以免受到噪音滋擾。倘已實施其他合適的緩減噪音措施，例如安排可居住的房間背向噪音來源，則 25 米的緩衝距離可以縮減。從技術角度而言，輕鐵路軌即使接近住宅發展項目，也不會產生無法

克服的問題。以用地 A4 南面的私人住宅用地為例，其西面邊界旁邊就是輕鐵路軌。至於用地 A4，可以透過適當的建築設計來解決輕鐵噪音問題。用地 A4 日後的建築物可以採用單向式的設計，這可有效減低輕鐵行車時可能造成的噪音影響；

- (h) 關於土地沉降問題，手頭上沒有即時可以提供的相關數據。不過，從工程角度來說，建築工程倘使用鑽孔灌注樁技術，不會對附近建築物的穩固性造成負面影響，或只會造成極微的影響。預期輕鐵也不會受到負面影響。在鐵路保護區範圍內進行建築工程的例子很多。政府會與港鐵公司保持密切聯絡，確保輕鐵有妥善的監察和運作安全。當房屋署在詳細設計階段提交用地 A4 提議建築物的詳細設計後，當局便會制訂詳細的監察計劃。香港的建築公司和工程顧問，對於在鐵路路軌附近進行建築工程有豐富的經驗。一般來說，可以透過安裝監察系統，監察路軌震動和沉降的水平，而從技術角度而言，應沒有無法克服的問題。如發現有沉降現象，會進行調查以確定原因，並實施合適的緩解措施。在極端的情況下，倘有必要，建築工程可暫停進行，直至與沉降相關的問題獲得解決為止；

對南浪海灣的影響

- (i) 南浪海灣現有建築物與用地 A4 東面邊界之間的最短距離為 26 米；
- (j) 至於南浪海灣建築物窗戶與用地 A4 日後建築物窗戶之間的距離，若按照概念設計圖並以用地北部 L 型建築物為例，粗略估計距離約為 40 米至 60 米。有關距離的詳細資料有待進一步計算，倘有需要，可在日後舉行的聆聽會上向城規會提供；
- (k) 關於互相對望和私隱問題，環境審查或其他評估指引目前未有就發展項目涉及的私隱問題訂定任何規定；

- (l) 土木工程拓展署的顧問已就用地 A4 進行空氣流通評估－專家評估，而在詳細設計階段，會進一步展開定量空氣流通評估－初步研究。屯門河道是屯門區其中一條主要的通風廊。冬天，盛行風從東北而來；夏天，則主要吹東風。為促進空氣流動，用地 A4 預留了兩幅各 15 米闊的非建築用地。此外，毗連用地 A4 南面邊界的私人房屋用地亦已進行空氣流通評估，並已在用地內預留了一幅非建築用地；
- (m) 關於用地 A4 日後的發展，其建築物布局與配置必須符合《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》的規定，亦不會妨礙毗鄰的現有建築物根據《建築物(規劃)規例》可享有的天然光線與空氣流通；

其他事宜

- (n) 關於救火方面的問題，緊急車輛會經由恆富街進入用地 A4。有關緊急車輛通道的安排會在詳細設計階段提交消防處審批；
- (o) 用地 A4 規劃作公營房屋用途，可以是租住公屋、屋者有其屋或其他形式的資助房屋；

用地 A1 及用地 A2

- (p) 根據初步評估，用地 A1 和用地 A2 分別會有約 372 棵樹及 143 棵樹受到擬議發展所影響。用地 A2 內的大部分土地屬已平整土地，而現有的樹大部分位於用地邊緣的斜坡上，因此在擬議建築物範圍外，不會受到影響。湖山遊樂場內現有的康樂設施不會受到用地 A1 的擬議發展所影響；
- (q) 合共約有 1 072 棵樹有可能受到有關公營房屋發展及其相關基建影響。在擬議公營房屋用地上未有發現古樹名木，而所有可能受影響的樹木均屬香港常見品種，並無特殊保育價值。雖然有關擬議砍伐、保留或移植的樹木數量的細節仍有待擬議房屋發展的詳細設計完成後方能確定，但當局已建議採取一

些緩解措施，例如移植具高度美化市容價值的樹木、根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號—樹木保育》的要求盡量以不少於 1:1 的比例(就數量而言)進行補償種植，以及在發展用地內提供 20% 至 30% 的綠化覆蓋率；

用地 A3

- (r) 井頭上村南並非認可鄉村。根據初步評估，用地 A3 內約有 89 個構築物或會受到影響。基於該些構築物所在的位置，倘要避開它們或答應村民「不遷不拆」的要求，會對擬議的公營房屋發展造成嚴重影響。政府清拆現有構築物時，會按照政府在二零一八年五月公布的加強方案，向合資格的受影響人士發放特惠補償及／或作出安置安排；
- (s) 用地 A3 屬屯門東學校網。在考慮小學的收生範圍、發展一所學校需要約六年時間、擬議公營房屋發展預計帶來的新增人口，以及該區小學課室現時數量等因素後，當局應教育局的要求，預留了一幅用地發展一間小學；

在用地 A5 附近的龍窯

- (t) 位於顯發里的陶窯是磚砌的構築物，坐落用地 A5 以東一個緩坡上。陶窯與用地 A5 邊界之間的距離約為 30 米。在用地 A5 的日後建築物，位置會盡量遠離陶窯。當建築物的詳細布局擬定後，房屋署會展開進一步的評估，以確保有關發展不會對陶窯造成影響。此外，也會就文物影響評估的要求進一步諮詢古物古蹟辦事處。從技術角度而言，由於相隔的距離不少於 30 米，而建築工程亦會採用鑽孔灌注樁等先進技術，因此在有關發展施工時不會對陶窯造成負面影響。

政府、機構或社區設施

- (u) 當局已評估政府、機構或社區設施的供應情況。除診療所／健康中心外，屯門分區計劃大綱圖規劃區內已規劃的政府、機構或社區設施大致足夠。體育館方面，則有輕微不足的情況。至於診療所，第 3 區有一間已規劃的診療所，而第 29 區則有一間已規劃的社區健康中心。此外，當局正考慮重建舊墟診所。體育館方面，屯門共有八間現有／已規劃的室內康樂中心。規劃署正聯絡相關的政府決策局／部門，以便在屯門預留一幅用地發展體育館。此外，亦會不時檢討區內政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。倘相關的政府決策局／部門要求撥地闢建政府、機構或社區設施，規劃署會採取跟進行動；以及

- (v) 關於對醫院服務的關注，醫管局是按照醫院聯網規劃其服務。屯門及元朗區居民對醫療服務的要求，會由新界西聯網處理。醫管局在規劃服務時會考慮多項因素，包括人口增長和人口結構改變令服務需求增加、醫學科技的發展、人手供應，以及各聯網和醫院的服務安排等。人口只是考慮因素之一。醫管局會監察服務的使用情況，並根據最新的人口推算參數及政府的發展計劃定期更新服務需求預測。二零一七年的新界西聯網臨床服務計劃指出，天水圍醫院已在二零一七年第一季起分階段投入服務。該醫院全面投入運作後，將可提供 300 張病床。長遠而言，醫管局會考慮利用天水圍醫院毗鄰的用地作該院日後擴建之用，以進一步增加服務量。屯門醫院屬聯網內的大型急症醫院，該院正進行手術室大樓擴建工程。政府亦已在洪水橋新發展區預留了一幅用地興建一間新醫院，以應付新界西人口對醫療服務不斷增加的需求。

50. 主席補充說，政府較早前在二零一八年五月公布，建議加強為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶和業務經營者提供的特惠補償及安置安排。加強的措施包括為在清拆前登記日期前連續居住於持牌／一九八二年已登記構築物最少七年

的合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置安排，讓他們可搬遷往香港房屋協會日後發展的專用安置屋邨；保留現行的安置安排，為在登記日期前連續居住於持牌／一九八二年已登記住用構築物最少兩年的合資格住戶提供須經濟狀況審查的安置安排，讓他們可搬遷往香港房屋委員會的出租單位；以及放寬特惠現金津貼的申領資格並提高津貼額。

51. 兩名委員就南浪海灣樓宇配置及從單位外望的視角提出問題。一些申述人回應指，在一般情況下，南浪海灣的居民現時是不能從本身的單身看見鄰座單位內的情況。相反，雖然南浪海灣部分單位並非面向正西方向，但會直接看見用地 A4 日後的發展，反之亦然。因此，他們認為有理由關注眺望單位內部的問題。

52. 主席留意到，用地 A4 原先是劃為「政府、機構或社區」地帶的，而一些申述人表示當局曾承諾並規劃該用地作滾軸溜冰場用途，故此區內居民有合理期望該用地能作上述用途。她詢問政府或申述人是否有任何資料，支持上述聲稱。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，有關用地先前是劃為「政府、機構或社區」地帶而非「休憩用地」地帶，政府亦從來沒有計劃在該用地提供康樂設施或滾軸溜冰場。南浪海灣業主立案法團主席劉鎮江先生(R3550)澄清，在二零零三年至二零零五年期間，政府曾就用地 A4 的可能用途諮詢業主立案法團。業主立案法團於是向居民發出問卷，而在收回的問卷中，超過八成業主希望在該用地發展滾軸溜冰場及休憩用地。其後，政府沒有推展這項建議。從他個人的角度來看，如果在用地 A4 發展政府、機構或社區設施，應屬低矮發展，以避免遮擋南浪海灣的景觀。

[張國傑先生於答問環節期間離開這節會議。]

53. 由於委員再無問題要提出，主席表示當天的聆聽環節已完畢。在全部聆聽環節完成後，城規會將閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

54. 會議在下午八時三十五分休會。