

## 洪水橋新發展區規劃及工程研究 第三階段社區參與 諮詢文件

### 目的

洪水橋新發展區規劃及工程研究(研究)就擬議的洪水橋新發展區制定了「建議發展大綱圖」，現展開第三階段社區參與。本文件旨在邀請議員對上述「建議發展大綱圖」提出意見。

### 背景

2. 為建立共識，研究採用三個階段的社區參與。第一階段分兩輪進行，首輪於 2010 年 11 月在研究展開前舉行，次輪則在 2011 年 12 月至 2012 年 2 月期間進行，目的是及早就發展區的主要課題推動公眾討論。而為期約 3 個月的第二階段社區參與則於 2013 年 7 月展開，就新發展區的「初步發展大綱圖」徵詢公眾的意見，期間舉行了一系列社區參與活動，包括公眾論壇、簡報會、專題小組會議及巡迴展覽。我們諮詢了各法定及諮詢團體，並安排了簡報會給相關的持份者群組，包括區內居民、專業團體、綠色團體和物流與港口後勤及露天貯物經營者。於 2013 年 9 月 7 日舉行的公眾論壇反應熱烈，約有 470 人出席，而接獲的書面意見共約 1 400 份。

3. 我們在第一及第二階段社區參與期間，分別於 2011 年 1 月 4 日及 2013 年 9 月 3 日諮詢貴區議會(屯門區議會文件 2011 年第 2 號及 2013 年第 32 號)。議員在上述會議上就多項議題提出意見，包括公私營房屋比例、發展密度、提供足夠社區設施及就業機會、文物保育和加強交通配套等。此外，也有意見關於計劃實施的措施，如受影響居民的補償和安置的安排、如何妥善處理私人業權、農業復耕的安排等。

## 主要的公眾意見

4. 在第二階段社區參與收集所得的意見與研究所作的回應，載列於《第二階段社區參與報告》，該報告可在研究網站 [www.hsknda.gov.hk](http://www.hsknda.gov.hk) 瀏覽。收集到的意見既有支持亦有反對新發展區項目，主要的公眾意見撮錄如下：

- (a) 多數支持新發展區發展的人士認為，新發展區有助滿足香港的房屋及發展需要；亦有意見指出洪水橋新發展區座落策略性位置，有潛力加強香港與深圳的經濟互動。
- (b) 有些意見主張政府應把握擬建洪水橋鐵路站所帶來的利便，以創造具規模的商業活動，並設置大型酒店連購物中心。一些人士反對興建大型購物設施，認為這些發展不利培養本區中小型商業活動。有些人建議在流浮山多引入商業活動，以配合該區的旅遊活動。
- (c) 有些建議認為新發展區應提供均衡的公私營房屋組合，容納多樣化社區。公眾普遍支持提供一個適合的公私營房屋組合，以協助糾正天水圍新市鎮以公營房屋為主的情況。
- (d) 很多回應指出，西鐵已很擠擁，有需要在新界西北增加公共交通配套以支持新發展。他們對人口增加可能令交通問題加劇表示極大關注。有部分人士強調，洪水橋新發展區應與現有的天水圍、屯門及元朗新市鎮充分連接，在區內應有更妥善的東西往來道路連接。
- (e) 有些意見認為應提倡綠色生活，節省能源及可持續發展的排水設施。
- (f) 部分來自亦園村、田心新村、新生新村、石埗路尾村及沙洲里(II)的村民要求「不遷不拆」。他們指稱該計劃歧視非原居村民。他們亦促請盡早公布補償及安置安排。
- (g) 相關的港口後勤及露天貯物與工業經營者對現有的業務被迫遷移表示十分關注。他們聲稱，遷移洪水橋的港口後勤及露天貯物用途會影響一連串的貨櫃運輸活動，以

及現有工人的生計。他們要求預留合適的遷置用地，供他們繼續營業。他們亦促請政府就補償與安置安排，盡早與他們溝通。

- (h) 有些意見認為「初步發展大綱圖」建議的「農業」地帶並不適宜。同時，有人建議應向受影響的務農人士提供協助，讓他們繼續務農。

5. 除了與「初步發展大綱圖」相關的意見外，我們亦收到對實施新發展區計劃的意見。有些回應支持政府採用「傳統新市鎮發展模式」；另一些持份者則建議讓市場力量發展新發展區或按公私營合作模式實施，並容許換地。

### 建議發展大綱圖

6. 考慮了公眾表達的意見及願景，我們已進一步檢討計劃對現有居民及營運者的影響。我們亦修訂了規劃建議。在制定該大綱圖時，我們進行了各種技術評估，初步評估結果確認，擬議發展計劃整體上可行，並沒有在規劃及工程方面引致不可解決的問題。

7. 「建議發展大綱圖」包含的規劃及設計建議撮錄在附件的《第三階段社區參與摘要》。新發展區的主要發展參數如下 -

新發展區總面積(公頃)	714
發展用地面積 <sup>(1)</sup> (公頃)	442
總人口	215,000 人 (包括來自現有及已落實發展的 42,000 人口)
新住宅單位數目	約 60,100 個
房屋組合	公共 <sup>(2)</sup> 51%：私人 49% 公共 69%：私人 31%(連同天水圍)
就業機會	150,000
地積比率	最高住用地積比率：6 最高非住用地積比率：9.5

註：

- (1) 發展用地指在「建議發展大綱圖」上有規劃作新發展及基礎設施的地方，這並不包括會被保留的現有發展/道路的地方，以及將保持

完整的地方，例如已/將被劃作「綠化地帶」、「河道」等地帶。

- (2) 包括租住公屋及居者有其屋計劃。

## 建議的亮點

8. 為回應公眾意見，我們修訂了規劃建議。主要建議的重點如下 –

### 新發展區的定位

- (a) 新發展區將會是香港新一代的新市鎮。由於其位處新界西北的策略性位置，新發展區除了是香港中長期主要的房屋用地供應來源外，亦將作為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。根據「建議發展大綱圖」的土地用途建議，就業機會會透過提供一籃子的商業、工業、社區及政府土地用地，增加至大約 150 000 個。這將會有助紓緩商業活動及就業機會過於集中在市區的問題、亦可加強當地社區的活力、解決天水圍職位不足，以及減輕新界與市區之間的交通走廊的擠塞情況。

### 促進經濟活力

- (b) 在擬建洪水橋站及現有西鐵天水圍站的商業用地的發展密度已作上調，用以加強「區域經濟及文娛樞紐」及「地區商業中心」的功能。兩個車站附近的擬議商業發展會提供約 1 939 000 平方米的總樓面面積，作辦公室、零售及酒店用途。有關建議有助紓緩附近元朗及屯門新市鎮已非常擠迫的市中心。在每個住宅區，都會提供臨街商店及鄰舍零售服務，以應付居民日常所需，並增添街道活力。
- (c) 在新發展區西北部的擬議「物流、企業和科技區」的建議用途已作重整。這區將成為新發展區另一個主要就業集中地。約 37 公頃土地已預留作高增值的現代化物流服務，約 9 公頃預留作創新科技、檢測認證、數據中心和其他相關商業及非污染工業活動。此外，在新發展區西緣亦建議設立約 13 公頃的工業地帶。

- (d) 在新發展區北緣已預留了約 24 公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途。透過可能發展的多層工業大廈或其他善用土地的方式，這區可容納部分受新發展區計劃影響的現有棕地作業。我們將會提供新路，直接把這一區連接到港深西部公路，以盡量減少重型車輛在新發展區內行走。

### **社會融和及社區設施**

- (e) 新發展區會提供大約 60 100 個新住宅單位，當中約一半是公共房屋。將預留合適用地為受新發展區計劃影響的合資格住戶提供原區安置。建議的公私營房屋組合，將有助糾正天水圍新市鎮現時公私營房屋不均衡的情況。若綜合新發展區及天水圍新市鎮計算，公私營房屋比例估計約為 69：31。
- (f) 新發展區是根據以人為本作規劃。在規劃政府、機構或社區設施時，附近一帶地區，包括天水圍的需求均已納入考慮範圍。新發展區會提供一系列的社會與社區設施，包括醫院、診所、裁判法院、社區會堂、教育設施、安老院和體育及康樂設施。

### **優化運輸網絡改善易達程度**

- (g) 擬建洪水橋站將可協助促進新發展區的可達性。未來數年，西鐵服務會透過提升訊號系統及增加車廂而逐步改善，將可應付新發展區及新界西北地區其他新發展的需求。
- (h) 為了新發展區的可持續發展，其中一個主要規劃概念是盡量減少交通流量。在新發展區內提供多元化的就業機會有利本區就業，有助減少對區外交通的需求。此外，可能興建的新策略性公路會連接新發展區至屯門新市鎮及市區，長遠亦可配合新界西北地區的預期交通增長。
- (i) 新發展區內會設立環保運輸走廊，為該區提供快速運輸服務。環保運輸走廊包括以軌道或道路為基礎的環保運輸服務、行人道及單車徑，提供交通穿梭服務，把住宅羣連接到「物流、企業和科技區」、鐵路站及主要社區設施，盡量減少車輛交通及碳排放。

- (j) 新發展區內會設置新的主要幹路和地區幹路，以促進新發展區內的東西及南北方向來往的車流，便利新發展區的內部連繫。此外，亦會建造完善的區內道路網絡、單車徑、行人道和步行街，方便區內車輛和行人的流動。

### **締造綠色城市**

- (k) 新發展區將會是一個綠色城市，在城市規劃、城市設計、運輸及環保基礎設施各方面採用可持續及節約能源的策略，以達致高效率、減少碳排放及可持續的生活。主要的人口、經濟活動及社區設施將會集中在可步行前往集體運輸及公共運輸樞紐的範圍。在新發展區，我們會採用環保運輸服務和完善的單車及行人網絡，從而推廣綠色交通。為提倡可持續的水資源管理，我們會探討在新發展區使用再造水及收集雨水，作非飲用水用途，例如沖廁及灌溉。
- (l) 為使新發展區成為一個綠色城市，我們會積極推動一系列其他環保措施，包括設立社區環保站，用作環保教育及收集社區內的回收物件；活化現有河道系統以優化河道生態系統；提倡節能建築物及裝備。我們亦會探討是否可利用區域供冷系統供應非住宅發展項目，以及設立資訊與通訊科技平台，協調不同的城市功能，提升城市管理及利便居民與商業活動。

### **實施安排**

9. 新發展區的規劃已盡可能減少對現有居民的影響。然而，無可避免會有部分現有構築物需要被清拆，以確保新發展區的實施。政府會為所有受新發展區發展影響的居民制訂合適的安排。其中，政府計劃為受影響並合資格的住戶提供原區安置，就此會預留適當用地。政府亦會參考古洞北／粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排。

10. 有關洪水橋現有的棕地作業，當中部分在經濟上仍然活躍，對在區內提供就業機會作出貢獻，但其發展亦已在環境、交通、視覺、水浸及其他方面造成頗大問題。新發展區的其中一個規劃目標，是更善用這些棕地和改善整體環境。政府會探討透過在合適地點發展多層

工業大廈或其他善用土地的方式，提供其他處所予部分受影響的棕地作業的可行性。政府亦會探討合適的安排，以處理對現有工業樓宇的影響。

11. 為積極協助受新發展區計劃影響的務農人士，政府會採用古洞北/粉嶺北新發展區的特殊農地復耕計劃，積極和優先為務農人士和農地業權人進行配對。

12. 我們認為可確保適時及有序地發展新發展區計劃的實施模式，對成功推展新發展區至為重要。政府會參考古洞北/粉嶺北新發展區計劃的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。根據該模式，政府會收回需要規劃作新發展區的土地，同時在換地申請符合相關準則及條件的情況下，容許處理土地業權人為個別規劃作私人發展的用地所提出的換地申請。

13. 在考慮第三階段社區參與所蒐集的意見及提議後，政府會進一步為上述擬議的洪水橋新發展區計劃的實施安排制定細節。

### 第三階段社區參與時間表

14. 第三階段社區參與已在 2015 年 6 月 17 日展開。除屯門區議會外，我們已經或將會諮詢相關的委員會/小組委員會，包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、環境諮詢委員會、鄉議局、屯門鄉事委員會、元朗區議會及其相關的鄉事委員會以及主要的區內關注團體。此外，我們亦會為受影響的鄉村、港口後勤/露天貯物業務營運商、專業團體、環保組織及其他機構，安排簡介會。我們亦會安排於 2015 年 8 月 8 日舉行公眾論壇。

15. 為加強與可能受影響住戶的溝通，以及加強他們對發展建議的了解，我們成立了社區聯絡隊。除了提供新發展區計劃相關的最新資料，該社區聯絡隊亦會蒐集受影響住戶的意見及關注事項，並會為受影響的住戶提供合適的協助。

### 暫定推展時間表

16. 在總結該研究前，政府會考慮在第三階段社區參與所接獲的

公眾意見，以優化有關的發展建議。土木工程拓展署隨之會就所需的工地平整及基礎設施工程進行詳細的工程設計顧問研究工作。視乎完成所需法定及撥款審批程序的進展，第一階段工地平整及基礎設施工程計劃於 2020 年展開，目標是讓首批居民於 2024 年入伙。

### 意見徵詢

17. 請議員就《第三階段社區參與摘要》所詳述的「建議發展大綱圖」提出意見。

附件 第三階段社區參與摘要

規劃署  
土木工程拓展署

2015 年 7 月