

研究屯門區推動原區就業議題並收集市民意見

目的

屯門區議會於 2024 年 1 月 5 日舉行的第一次會議上討論題述議題，議員於會上就如何創造更多原區就業的機會提出意見。經討論後，區議會主席請議員收集區內市民及相關人士意見，並把收集到的意見及建議應對方案交由屯門區議會轄下社會福利及房屋委員會（下稱「社房委」）作詳細討論。待社房委綜合有關的意見和建議後，將提交報告予屯門區議會跟進。

研究議題

2. 議員已各自收集屯門區市民及相關人士就推動原區就業提出的意見，並向秘書處提交報告（見附錄）。請委員跟進討論收集到的意見。

跟進安排

3. 社房委會綜合意見，並向屯門區議會提交報告。

屯門區議會秘書處

2024 年 2 月

提交人：劉業強議員

就 2024 年 1 月 5 日區議會主席指明的議題，向區內的人收集意見後，而當中的研究議題：

議題二：推動原區就業

自八十年代起，香港工業北移，屯門不少工廠大廈因此空置。區內就業機會未能隨居住人口增加而相應提升，許多屯門居民需要跨區就業。隨著屯門人口繼續增加：

(a) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

意見摘要： 現時屯門工業區的樓宇樓齡相對較高，而且面對工業北移等外圍因素影響下，漸漸成為貨倉等用途，未能極大化使用工業區。

建議： 為了活化屯門工業區，政府可以設立「啟動資金」計畫，協助初創企業等有需要的公司。同時應該在國際或大灣區等地大力推廣「新型工業化資助計劃」，在金錢上重點支援企業發展及經營，簡化申請程序及縮短審批時間，提供誘因以吸引企業在港，甚或在屯門設立智能生產線，從而原區活化及增加原區就業。

建議放寬對工業大廈的規範限制，例如允許食店、樓上舖等行業進駐。這樣可以吸引更多不同類型的企業入駐工業區，增加商業多樣性，提供更多就業機會。

此外，工業區也可以增強主題性，例如將同一類型的產業集中發展，形成專業化的產業群。通過提供適宜的基礎設施和優惠政策，吸引更多同類商家進駐，加強產業競爭力，提升整個工業區的發展水平，行業發展蓬勃，自然需要更多人手，便能創造更多就業機會。

(b) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

意見摘要： 必須借鑑過往經驗教訓，提早做好規劃，避免浪費土地和社會資源。

建議： 現時屯門區及龍鼓灘的交通規劃未見完善，而交通配套是整個發展關鍵的重中之重。如能提供快捷且完善的交通配套，不僅方便居民上班，也能便利工業運輸材料，可見是不可或缺的因素。我們可針對地區獨特性設計社區藍圖，例如龍鼓灘是一個環境優美的地區，適合酒店興建。此外，屯門現在是大灣區的「心臟」，酒店、餐飲、地產、金融、初創、零售等行業需要大量從業人員，因此可以吸納大量當地居民就業，同時推動社區經濟的繁榮。

(c) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

建議： 期望屯門發展新興工業能夠具有持續性、競爭力，並且便利當區居民就業，同時提升屯門的整體形象。屯門的地理位置優勢使其成為外國公司進入內地市場的理想跳板，並且屯門鄰近多個關口，能夠快速到達內地。憑藉交通工具的多樣性和鐵路優勢，屯門也能夠迅速連接到中環、尖沙嘴等地，因此屯門有望成為大灣區的核心地帶。

推動原區就業

- A) 首要在屯門創造更多及多元化的就業機會，屯門區工業區現時大部份工廠地方從事貨倉，要吸引原區市民就業，就需要創造更多元就業機會，工廠大廈活化成現代商業大廈，創造醫療、物流、數據等現代行業進駐，創造青年就業崗位。
- B) 要發揮屯門地理優勢，屯門有優美海灘，發展水上活動，將三聖海鮮街打做為漁人碼頭，加強停車場及購物配套，吸引遊客消費購物，擴大消費飲食行業的配套。
- C) 屯門西及龍鼓灘首要基建先行，將屯門南延線延伸到龍鼓灘往機場鐵路銜接，作為機場後勤支援項目，發展成現代物流業的樞紐。

拆牆鬆綁 造就屯門區更多的原區就業

為提昇屯門區就業水平，特別是原區就業水平，相信是區內有志之士及坊眾大家共同關注的，本人收集市民的意見後，綜合出其中四點建議，以在中短期達致一定果效。

第一：屯門區內現時多個行業仍然長期缺乏人手，例如保安清潔，收銀人員，包裝人員，銷售人員，安老服務，小巴等職業司機等等，建議由勞工處，會同用人公司，公私樓宇管理公司，聯合舉辦一系列招聘活動，帶出招聘信息，給予更多平台，令到本區就業機會有配對及增加的機會，此舉也應該由部門統籌，長期且有規劃推行，同時招聘公司也應提供有吸引力的薪金，找到可為公司提供優質服務的工作人員；

其二：利用現時屯門大多工廠大廈空置率特高的情況，加上港珠澳大橋，深圳灣大橋斷的便捷優勢，向商會，特別是新型科技產業公司，物流運輸公司，機場服務業產業鏈等公司，提供有競爭能力的工作場所，發展高科技及物流等產業，為屯門居民原區就業帶來生機；

第三：配合西鐵南延線及將來的洪水橋站設立之便，在屯門區內，爭取開設新型的旅遊服務行業，以盤活現有的五灣之旅，天后廟，杯渡蟬寺，青松觀，達德書院，TPARK，屯門碼頭幻愛橋等等，一方面面向本地旅遊，同時面向大灣區拓寬新的旅遊點，從而達致為屯門居民原區就業提供新的增長點。

第四：推動墟市經濟，善用一些政府閒置地以及文娛廣場（例如屯門天后廟廣場等等），發展墟市，讓市民可以以較相宜的租金發展事業，達致鼓勵及幫助年青人創業，為屯門區原區居民帶來發展商機，從而就增加原區就業機會。

屯門區議會

研究地區關注的議題並收集市民意見

議題二：推動原區就業

自八十年代起，香港工業北移，屯門不少工廠大廈因此空置。區內就業機會未能隨居住人口增加而相應提升，許多屯門居民需要跨區就業。隨著屯門人口繼續增加：

(a) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

市民意見 1：由政府主導打造特色主題的活化工廈，建議活化開泰工廠大廈

市民意見 2：工廈可選擇全棟或逐層活化，配合主題特色、行業規劃，有助吸引市民

市民意見 3：發展具規模的商廈，提升屯門區內對辦公室，商舖及物流倉需求

(b) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

市民意見：完善社區配套和社福設施，交通和就業規劃，以及生活必須設施

(c) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

市民意見：屯門正位於西部經濟走廊中間策略位置，再利用屯門的水路和陸路，以及鄰近機場的優勢，鞏固物流中心之地位，再推動工業 4.0，有助屯門的發展

研究地區關注的議題並收集市民意見
就「推動原區就業」收集到的意見及建議應對方案

屯門龍鼓灘物流園是一個旨在提升香港物流業競爭力的重要項目，它將為本地居民提供多元化的就業機會。

首先，屯門龍鼓灘物流園的發展將有助於提升香港作為國際物流樞紐的地位，並吸引更多的投資和商機。根據政府的規劃，屯門龍鼓灘物流園將佔地約 60 公頃，可提供約 330 萬平方呎的現代化倉庫空間，以滿足不同類型的物流需求，例如冷凍貨物、電子產品、醫療用品等。屯門龍鼓灘物流園也將配備先進的設施和技術，例如自動化系統、智能監控、綠色建築等，以提高效率和節省成本。此外，屯門龍鼓灘物流園的位置優勢也不容忽視，它靠近深圳西部通道和香港國際機場，方便與內地和其他地區的貿易往來。

其次，屯門龍鼓灘物流園的發展將為本地居民提供更多的就業選擇和培訓機會。根據政府的估計，屯門龍鼓灘物流園將創造約 1.2 萬個直接和間接的就業崗位，涵蓋不同的職能和技能水平，例如管理、運輸、倉儲、保安、清潔等。這些就業崗位將優先考慮本地居民，特別是屯門區的年輕人和中年人，以解決他們在就業市場上面臨的困難和挑戰。此外，政府和業界也能舉辦不同的培訓課程和工作坊，以提升本地居民的物流知識和技能，並幫助他們適應新的工作環境。

最後，屯門龍鼓灘物流園的發展將盡量減少對社區和環境的負面影響。在規劃和建設過程中，政府和業界應採取各種措施，以保護周邊的生態系統和文化遺產，例如設立生態走廊、保留歷史建築、控制噪音和廢氣排放等。在運作階段，政府和業界也將推行多項綠色措施，以節約能源和資源，例如使用太陽能板、雨水收集系統、廢物回收計劃等。通過這些措施，屯門龍鼓灘物流園將成為一個符合可持續發展原則的物流園區。

總結而言，屯門龍鼓灘物流園的發展將為香港的物流業帶來新的動力和機遇，並為本地居民提供更多的就業和培訓機會。同時，屯門龍鼓灘物流園的發展也將注重社區和環境的保護和改善，以實現經濟、社會和環境的協調發展。

議題：推動原區就業

收集居民意見途徑如下：

流動街站、辦事處會見市民服務、WhatsApp 及網上平台等….

(a) 增加多元化就業機會

屯門區很多居民要跨區工作，居民希望區內可以增加多元化就業機會，例如：私家醫院、商場及酒店行業等服務，讓居民可以增加區內就業機會，以減輕每月乘車時間及開支負擔，從而改善生活。

(b) 活化屯門工業區

居民表達希望活化屯門工業區，提議改成商業中心及商場，現時只有柏麗廣場較為多人使用，單單一個中心未能滿足到區內居民需要。長遠應該活化屯門工業區，連接 V city 一帶，擴大屯門商業區範圍。

(c) 鼓勵區內企業及機構優先聘請屯門區居民

市民希望區內企業及機構可以優先聘請本區居民，政府也可以提供補貼，要鼓勵企業及機構實行政策，以推動原區就業。

關於「研究地區關注的議題並收集市民意見」之二
----推動原區就業與再工業化

相關建議：

1) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

市民認為工廠活化以整座轉型的模式推行困難，建議容許小業主申請逐層活化；政府須積極作為，主動引導產業進駐，令鄰近區域形成完整產業煉；房委會作為大業主的開泰工廠大廈先行先試，帶領屯門新興行業發展；也有市民建議引進大型倉儲式超市，帶動消費與就業；同時市民也關注工廠區的交通擠塞、違泊、停車位不足等交通問題，同時也希望改善工廠區的市容市貌。

2) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

市民建議在屯門西新發展區，部分沿海用地發展為會議展覽及酒店用途，以作為內地企業走出去的窗口；並研究將南沿線延長至38區，以方便市民經屯赤隧道往機場，也方便38區居民往市區。

3) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

A) 市民建議屯門可利用大灣區交通樞紐及靠近口岸優勢，積極發展健康科技產業。該產業包括醫療健康器材及儀器業，以及生物科技與醫療健康服務業。據一項調查顯示，健康科技產業有49%的企業主要市場在內地。特別是人口老化，內地居民對本港保險產品需求殷切，帶動體檢中心的生意；在「港澳藥械通」的安排下，香港的藥品及醫療器械對內地的出口也日益增加。建議在屯門引進私家醫院、綜合體檢中心、醫藥與醫療器械製造等產業。建議政府主動作為，給相關企業稅務優惠、補地價優惠等。

B) 建議發展教育產業。市民認為屯門區有地理優勢發展教育產業，除了區內原來已有的幾所知名學府外，也可善用工廠區活化，發展小型的教育產業，包括語言、藝術、手工藝培訓等，以吸引內地學生(包括青少年及成年人)來港參加。另外要引導活化工廈成為學生宿舍或旅館，以解決內地學生來港交流或就讀的住宿所需。

屯門區議會

研究地區關注的議題並收集市民意見

議題二：推動原區就業

1. 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？
2. 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？
3. 對屯門發展新工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新工業的發展？

就意見調查所得，有居民對於工業區活化或再工業化有以下意見/建：

回應

- 1.1 市民就工業區活化或再工業化回應，部份工廈可慮如荃灣南紗廠或荔枝角香紗廠等，將現時用率低或棄用的工廈，改造內部結構如升降機設施，活化成集食肆、表演娛樂、興趣培訓練習中心等多元用途、甚或發展及合併成為商貿、寫字樓辦公室或數據中心，亦可考慮配合未來部份夜經濟發展，前提為改善及優化道路配置，容許更多市民前往。
- 2.1 屯門西及龍鼓灘，可考慮引進食品加工科技中心、先進製造業新造土地設廠房，現代物流業中心、遊艇碼頭休閒漁業，以配合鄰近深圳口岸、機場及港珠澳大橋等地理優勢，亦配合近年遊艇碼頭的需求。
- 3.1 對鄰近深圳口岸、港珠澳大橋等地理優勢，市民反映應提前準備迎接數碼年代、數字經濟，配合高端數據中心運作作中長線發展，現代物流業中心、遊艇碼頭休閒漁業等，將屯門的優勢展現眼前，亦可結合政策推動，服務管理讓企業有可持續發展，定期配合宣傳，讓更多市民理解屯門新興工業的願景。

就如何在屯門推動原區就業，本人向屯門區的居民收集意見後，有以下幾個建議：

1. 大部分居民都認為屯門缺少工作機會，受訪的居民大部分都是跨區就業，每天都要由屯門到港島或九龍工作。這種跨區上班的情況直接加大每天屯門公路在上下班時間的交通壓力，未來將有更多人會搬到屯門居住，如果區內未能提供更多工作機會，估計未來屯門公路以及西鐵線將會越來越擁擠。
2. 就收集的意見來看，提高原區就業的意見有三個方面。第一是有關龍鼓灘及屯門西的發展，近期立法會已撥款研究有關的規劃及發展。居民期望有關發展能夠提供更多就業機會給屯門，有關的發展可以再工業化為方向，並配合屯門的地理優勢，輔以物流業及檢測驗證。當然，基建亦要跟上，確保未來有職位後也要方便有大量人口往新發展區就業。
3. 另一方面，亦有部分創業的居民表示，希望屯門的工廈可以被活化，使他們可以在工廈找到生存空間，並為屯門居民提供就業機會。他們希望政府容許工廈局部被活化，最小被活化的單位可以為一層，而不是一整幢。這樣整個活化工廈的政策將會更靈活，成本亦會減少，有望可以增加被活化工廈的面積，並為屯門居民提供更多不同的工種及職位。
4. 最後亦有部分居民指出，政府是香港最大的僱主，要做到原區就業，政府應帶頭將部分部門搬入屯門區。這種做法也不是新的做法，例如北京就將很多非首都功能的部門搬到雄安新區，政府也可以將個別部門搬到屯門。例如有居民指出，政府可以考慮將運輸部門搬到屯門，那麼負責交通的官員就可以每天更貼地了解屯門的交通狀況，不用只靠數字或顧問報告，因為每天出入屯門上班下班都是親身體驗。這些經驗或許有助他們更了解屯門的情況，並找出改善屯門交通的方法。

研究地區關注的議題二：推動原區就業

就如何推動屯門再工業化，創造更多原區就業的機會，本人透過街頭訪問、線上問卷、FB、WECHAT、WHATSAPP 等社交平台接觸屯門居民，經歸納意見後提出建議如下：

屯門西規劃及龍鼓灘填海，必須以具經濟價值的相關產業主導，為屯門創造更多原區就業的機會。參考近年來在東涌東發展計劃的規模及提供就業機會的估算，屯門西及龍鼓灘的發展可以盡量提高原區就業職位，以較進取的方法進行多元化發展，最少提供 5 萬個原區就業職位。

先進製造業

龍鼓灘填海及屯門西規劃及的未來發展可配合先進製造業的推動。基於龍鼓灘填海能提供大量土地，新造土地能讓業界更有彈性地作新型工業規劃。有先進製造業界持份者表示他們祈盼有新造土地，供他們在土地上自設廠房，相信在現有將軍澳先進製造業中心以外，龍鼓灘填海新造土地能為業界提供多一種選擇，幫助吸引先進製造業界進駐香港。這樣可以有別於現時先進製造業中心的用戶作錯位發展，可達致雙管齊下的效果。

現代高端物流產業

屯門龍鼓灘地理位置有優勢，鄰近深圳灣口岸及屯門赤鱗角連接路，與機場及港珠澳大橋相近，相信該處設現代高端物流產業亦是可行的探討方向。

食品加工中心

香港食品加工業一直非常優秀，2019 年的食品加工業佔全港貿易總額中的 538 億元，當中 47% 出口輸往內地，顯示內地對香港食品安全有信心。2020 年食品加工業亦聘用超過 28,000 僱員，香港食物安全一直維持高水平。近年來隨著工業 4.0 的發展，運用智能生產線等為食物加工及提供高端的食品科技，已經是行業內的潮流，如果能在龍鼓灘工業規劃的區域，設置相關的食品科技新型工業大樓並配備智能生產線，必能為香港的食品科技及食物安全的優勢增設重要標誌。

議題二：推動原區就業

增加地區就業機會 推動社會經濟「最大化」

談及到社會經濟，通常人們都會想到金融、貿易、航運以至創科等，其實，香港雖少，但全港 18 區大部分地區都有數十萬人口，既是不可忽視的力量，也是可以推動地區以至整體經濟的助力。以屯門區為例，人口約有 50 萬人，不少居民都到外區上班；**如果能激活地區經濟，不但部分屯門居民可選擇原區就業，由地區到全港，或者到由點到面，發展好地區經濟，對香港整體發展亦有甚大裨益。**

關於地區經濟，尤其是推動地區就業，我最先想到的，就是**夜市活動**；與其他的地區一樣，我查看公開資料，在屯門區，除了一個中秋綵燈會，基本上沒有任何官方的夜經濟或夜繽紛活動（及後區議會會議有提及在 2024 年 4 月於屯門文娛廣場將有「夜屯園」活動，對此本人表示支持）；若然，政府、地區民政等部門有意在屯門推展夜經濟或夜繽紛活動，我建議在河畔或天后廟廣場一帶搞夜市，一方面刺激地區夜經濟，一方面小範圍幫助基層就業。

另外，要從根本推動地區經濟，必須有一定規模的產業，我所屬政黨，早前因應屯門進行新規劃，龍鼓灘填海將產生超過 100 多公頃用地，建議配合屯門接近香港國際機場、港珠澳大橋、深圳灣口岸通往內地的地理方便優勢，在屯門設新型食品加工產業中心，這樣就能創造一定的原區就業職位。

其實，除了夜經濟、具規模產業，我早前還有一個想法，就是在區內選擇有潛力的工廈活化，可以做文創基地，也可以做藝術工作。在香港物業報告，當中有詳列香港各物業的數據，從數字可見，屯門的私人分層工廠大廈，截至 2022 年年底有超過 140 萬平方米，私人工廈的面積，比元朗以及北區的總和還要多很多；如果北區、元朗勢在北部都會區發展成為創科、服務基地，屯門區近水樓台，適當活化區內工廠，推動有特色的地區經濟，絕對「有得諗」。

我認為，雖然我們談論的只是地區經濟或就業，但一樣有較宏觀和微觀的層面，宏觀的就有把握好國家以及特區政策，例如前海規劃和北部都會區，以至是把握好內地旅客來港的機會；至於微觀的，則是從地區角度、居民福祉出發，認真思考地區適合發展什麼，我們又能為地區做什麼。經濟是一門複雜的學問，但在這門學問，有關地區經濟或就業，其實問題可以很簡單，就是在這處境，「我們應當做什麼」。

自八十年代起，香港工業北移，屯門不少工廠大廈因此空置。區內就業機會未能隨居住人口增加而相應提升，許多屯門居民需要跨區就業。隨著屯門人口繼續增加：

(a) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

- 建議透過立法修例，將工廈用途範圍擴大，例如加入零售及工廠、設計、研發、展覽廳及共享空間。
- 鼓勵工廈使用者透過共享空間將作品展覽，在此成為孵化基地，孕育本地品牌及成為集中地。
- 鼓勵工廈引入創新潮流的新興活動場地，例如室內兒童遊樂場、室內攀石場等，滿足市民消閒娛樂需要，吸引市民在工業區消費及活動，振興工業區。
- 豁免地廠「容忍費」，吸引多元化產業進駐工廈。
- 切實推動香港「再工業化」，構建具前瞻性、可操作性、整全的工業政策體系。

(b) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

- 在重新發展規劃屯門西及龍鼓灘時，需考慮基建、人才、資金、技術、科研等元素的配合。香港製造是一張亮麗的名片，不單符合世界標準，更受到世界各地歡迎，故應該加以發揮這項優勢，吸引來自各地的公司落戶，鼓勵它們透過高端技術生產產品，讓屯門區成為香港再工業化的示範單位，從而做大整個新區發展，創造更多新職位。
- 因應屯門區的地理優勢，鄰近大灣區及香港國際機場，有助推廣屯門經濟項目直達大灣區及國際市場。在此，應積極繼續完善屯門交通項目，包括盡快推動屯門繞道及十一號幹線工程，讓產品可以「走出去」，屯門居民可以「留下來」，促進社區自給自足。
- 須確保能夠新增足夠職位讓區內居民原區就業，不單可留住本區人才，更可吸引到其他區外居民到本區就業，帶旺區內人流，從而協助屯門區其他產業急速發展。

(c) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

- 屯門區內面積和人口龐大，在發展新興工業可說是擁有地利、人和，只要我們各界同心協力，勢必可以大有作為。期望屯門的更工業化，能讓香港製造重拾昔日輝煌；能讓更多年輕的香港品牌走上國際舞台；能讓屯門區成為香港未來經濟的新動力；能讓屯門區居民均是感到自豪。
- 屯門鄰近香港國際機場，前往港珠澳大橋及深圳灣口岸亦方便快捷，加上日後洪水橋新發展區亦畦鄰屯門，在地理優勢下屯門應結合屯門的歷史、創新科技項目，發展屯門品牌及文化產業。
- 同時，在發展新興工業時，應設置體驗館，加以宣傳及推廣，強化本地「自家品牌」故事。

屯門區議會
研究地區關注的議題並收集市民意見

議題二：推動原區就業

根據廣泛諮詢民意後，意見及建議應對方案有：

(a) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

1. 制定綜合規劃：制定綜合規劃，明確工業區的發展方向和目標。考慮到可持續發展和環境友好性，確保重建後的工業區能夠滿足當地經濟需求，同時兼顧環境保護和社會可持續發展。
2. 提供基礎設施支援：確保工業區擁有良好的基礎設施，包括道路、供水、供電、通信等。這有助於吸引企業和投資者，提升工業區的競爭力。

(b) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

1. 支持本地企業：鼓勵和支援舊區內的企業發展，提供更多的就業機會。政府可以提供稅收優惠、補貼和其他形式的支援，以吸引新企業進駐或幫助現有企業擴大規模。
2. 培養人才和技能：提供相關的職業培訓和技能發展機會，培養適應重建工業區需要的人才。這包括提供技術培訓、職業教育和終身學習機會，以滿足企業對各種技能的需求。
3. 當前的屯門區只陸續建立起了一些商場和文娛配套設施，但並沒有重點商業發展項目。這導致居民每天需要長途跋涉上下班，人均職位比率普遍較低，與新界東北和港島相較有明顯差距。為了改善這一現狀，我們認為有必要增加屯門區的工作崗位配套。各方應該積極配合，利用閒置土地、活化現有工業區或利用其他用途的設施，申請改變原土地用途再重建商廈。

(c) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

工業用地可考慮引入支援航空物流的後勤服務，也可考慮配合深圳高科技發展的行業

議題二：推動原區就業

就著**推動原區就業**進行了廣泛的市民意見收集，以下是匯總主要意見和相應的建議應對方案。

市民意見概括：

- 工作崗位資訊性不足
- 擔心工時令到收入不穩定
- 高端工作崗位不足

推動原區就業可以考慮以下幾個方面：

1. 由政府主導推廣：建議除了在勞工處發放職位空缺資料外，政府亦可協調各政府部門或公營機構發放或張貼更多原區職位空缺，例如：在公共屋邨告示牌、民政署網站或社會福利署部門，使求職者到各機構求職時會更易接觸到有關資訊。對於原區失業人士能更快得到新訊息，同時政府各部門職位空缺可因應原區居住市民優先考慮聘任。
2. 政府可拆牆鬆綁，對一些地域性問題而令到未能創業的地舖或工廈作一些改變去而吸引投資人來發展業務，鼓勵聘請回原區市民。例如本區大興邨亦是一個好例子：領展管理的商場有很多吉舖，可考慮在這個地方作試點，由政府主導邀請商界改變現時發展模式從而推動原區創業及就業。
3. 作為商界的背景，個人想法可以從招商引資方向著手，推動商界能到本區開拓業務給予一些優惠及支持。
4. 本區過往有工業的發展，希望繼續保持著優勢，同時增加新的發展方向：本區有著得天獨厚的洋岸綫，可以發展多方面生態環境，例如改善三聖海灣發展為遊艇漁人碼頭方向，之後地區有了旅遊業發展，會有更加多商家願意投放更多資源開拓業務，又可以增加原區就業。
5. 建議制定合理時間舉辦原區職位就業工作坊推介會。

議題二：推動原區就業

1) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

- A. 屯門工業區現有十多宗申請活化或重建項目，政府應加快審批流程或者挑選其中相對具效益或需時較短而合適的項目加快處理，立竿見影，帶動環境氛圍
- B. 政府需要適當放寬工廈用途，以貼合當前創業者或者公司需求
- C. 政府需要提供稅收優惠、租金補貼等措施，以吸引店舖及企業進駐屯門工業區。
- D. 優化工業區公共交通網絡，考慮將工業區內球場改建為多層智能停車場，然後將球場設於天台，減少違泊車輛以及容納更多來到工業區的車輛
- E. 優化街道氛圍，現有環境不能引起市民前往的意慾，例如街道燈光設計、重整街區規劃，例如增加綠化設施，美化街道等等
- F. 參考深圳工業區成功活化例子，例如華僑城創意文化園、蛇口南海意庫等
- G. 鼓勵工廠大廈進行科技轉型，引進高技術產業和研發中心，例如數碼產業、生物技術等。這樣可以吸引新一代的勞動力並提供更多的就業機會
- H. 為屯門居民提供技能培訓和職業指導，以適應新的工業發展需求。此外，學校和社區機構應該加強對年輕人的工業知識教育。

2) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

- A. 屯門人口增加，而香港人普遍都有購買醫療保險，建議在屯門 46 區興建一間私家醫院以迎合區內居民對醫療的需求，推動醫療產業，同時帶動屯門人原區就業，促進屯門發展
- B. 發揮屯門西部地理優勢，加快發展大灣區物流園
- C. 同時做好園區配套，包括日常飲食及交通出行
- D. 確保發展是環境友好和可持續的，實施有效的環境保護措施。
- E. 公園和休閒設施：提供充足的公園和休閒設施，以促進居民的健康生活和身心發展。

3) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

- A. 由於屯門位置靠近深圳灣，也是大灣區的重要組成部份，重點發展屯門西部，在屯門西部設立科研中心或者數據中心等可以吸引內地人才或者數字經濟企業進駐屯門。
- B. 完善屯門的物流設施，建設高效便捷的物流運輸網絡，以支持新興工業的原材料供應和產品銷售。這樣可以降低生產成本，提高經濟效益。
- C. 推動智能制造技術在屯門工業區的應用，實施數字化轉型，提高生產效率和產品質量。這樣可以提升屯門工業的競爭力。
- D. 了滿足新興工業的人才需求，應該提供相關專業的技能培訓和教育課程。這樣可以為屯門工業區輸送合格的人才。
- E. 積極尋找與屯門新興工業相關的產業合作機會，與國內外企業建立合作關係，共同開展研發和生產項目。這樣可以促進產業鏈的完善和升級。

推動屯門區市民原區就業收集到的問題和建議：

政府可以將一些政府部門或區域辦公室搬到屯門，並以原區就業為念，優先聘請屯門居民。由政府行第一步，為屯門區居民提供就業機會，才能鼓勵其他機構在屯門區設置辦公室或區域部門，以及聘請員工時考慮「原區就業」。

政府在兆麟苑附近新增屯門兆麟政府綜合大樓，但當中沒有預留地方讓一些非牟利團體設置辦公室。如政府有意繼續在屯門區新建或改建政府辦公大樓，建議要預留地方讓一些初創公司或非牟利團體以聘請屯門居民來換取低於市場租金租用辦公室，吸引這些機構在屯門區聘請員工，為屯門居民提供就業機會。

沙田區擁有較為多樣化的產業結構，包括金融、物流、科技和教育等領域。這些產業提供了更多的就業機會，吸引了更多企業進駐該區。相比之下，屯門區在產業結構上較為單一，就業機會較為有限。沙田區能有此發展或許跟該區擁有多所大學、學院和研究機構，這些機構提供了豐富的教育和研究機會，吸引了許多學生和專業人士。這也為該區帶來了更多的就業需求和潛在的就業機會。相比之下，屯門區的教育和研究機構有限，限制了就業的多樣性。建議政府因着屯門區的地理位置，把十四五規劃中確立香港發的四個新興中心的中外文化藝術交流中心設在屯門區，以推動屯門區發展。

一位大學時就讀土木工程的人士表示由於屯門沒有合適他的工作崗位，以致他要跨區工作。他有不少住在屯門的大學同學或同事都要跨區上班。他認為屯門現時是三個重要交通綫路的中心點；南下經汀九橋；西隧出中區、屯赤及青馬大橋可直到香港國際機場、港珠澳大橋接駁港深西部公路，經深圳灣直達深圳、南山等內地城市。屯門已具備發展成主要商業樞紐的條件，他認為政府應該好好發展新界北部，因應有關工程所提供的工作崗位正好符合他的專業，如真能成事，他會感到很開心。此外，他亦認為只要屯門區能發展成商業城市，便能為區內居民提供更多本區就業機會，市民便不用每日花費至少三小時來回車程去市區工作。

有一位女士自疫情開始後，便多了在家工作的機會。她認為政府可以鼓勵一些商業機構安排員工在家工作，例如 IT 行業。她認為現在科技發達，沒有必要一定在辦公室工作的。只是有些老闆仍然有刻板印象，認為員工在家工作會「偷懶」，其實只是管理問題。

現時屯門區內有不少街市或商場都有空置舖位，如政府可以透過類似創業基金或香港初創企業協會的「初創飛昇計劃」等模式，為區內有夢想的年青人提供創業培訓、貸款或扣稅等優惠，鼓勵他們在區內創業，把他們的創新意念轉化為高增值、切合市場需要的產品及服務，開展自己的事業。促進地方經濟的發展，同時提供更多的就業機會。

有市民表示要跨區工作的原因，是因為屯門沒有太多高收入工種，於一些專業人士而言是就業機會不足。未能讓他們「學以致用」。

有市民表示不抗拒跨區工作，因為如「本區就業」，便局限了自己的「生活範圍」。透過跨區工作可以為自己建立在其他地方的社交和職業網絡，長遠而言跨區工作或許更有發展機會，甚至提升社經地位。

屯赤隧道、港珠澳大橋或深圳灣口岸等機建讓屯門接軌中國甚至世界各地，建議政府重新規劃屯門工廠區，進行工廈活化工程，把一些空置的工業大廈重建或改裝作辦公室、商舖、服務行業或酒店，例如荃灣的南豐紗廠和荔枝角的 d2 place。

研究地區關注的議題報告 - 議題二：推動原區就業

本人透過親身會面、紙本及網上問卷、社交媒體等方式收集屯門區居民的意見後，歸納總結意見如下：

(a) 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

由於香港的製造業已式微，早已由第二產業轉為第三產業，區內現時的工廠大廈使用大多為倉庫之用，而屯門新市鎮成立 50 周年，發展一日千里，人口日益增長，可發展的潛力其實相當高，由港鐵西鐵線到近年屯馬線的助力下，屯門區不再是從前難以到達的區域，有市民意見反映原有的工業區可活化成文創區或科創區，吸引初創中小企或年輕創業人士到屯門區開設公司、辦事處或聯絡點。

在北部都會區的發展計劃下，市民有信心屯門工業區有機會可以發展成一個新的商貿區，屆時相信會提供大量不同類型的職位空缺予區內居民，讓區內居民能在原區就業甚至創業，如區內就業的情況提升，亦能間接地改善區內居民每天需要長途跋涉離開區外工作的情況，以舒緩屯門區通向區外緊張的交通。

(b) 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

屯門至赤鱗角連接路在 2018 年落成及在 2020 年底正式啟用後，由屯門西及龍鼓灘前往香港機場只需大約十至二十分鐘左右，大大便利了交通運輸。而政府亦意欲於龍鼓灘進行工業發展，而事實上屯門一直以來的輕工業發展都十分發達，例如食品生產，有不少大型公司均有設廠於屯門區。

有市民反映，除工業發展外，事實上龍鼓灘是一個具有科學價值的地區，是香港其中一個十分重要的蝴蝶棲息地，亦有著不少自然風光，有市民指出，希望在發展新型輕工業的同時，政府亦應在保育環境中取得平衡，甚至可同時發展生態旅遊，讓區內區民能無論在工業、娛樂、環境多方面能形成一個閉環。

(c) 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

政府早於 2001 年設立了香港科技園，提供了不少資助予大量以科技發展為主軸的公司，旗下的管理項目包括有香港科學園及不少將從前的工業邨活化而成的創新園，建議屯門工業區及上述的屯門西/龍鼓灘可效法創新園的做法，將工業邨/工業區的形象改變成發展新興工業的創新園，吸引致力發展高技術、新型工業的企業/初創公司到屯門設廠，帶動區內就業。

而由於屯門位於策略性位置，向北能連接深圳，交通四通八達，除能實現一小時生活圈外，屯門的位置更能便利業務的交流，連接港深創新及科技園，比起其他區域更具發展潛力。

就活化屯門區內工廠大廈與推動原區就業，本人在收集公眾意見後，提議從政務及商務途徑提升屯門區的戰略定位

政務層面：

1. 研究及鼓勵吸引香港政府部門、同鄉社團和企業在本區設立機構和辦事處，一方面將政府職能部門從港島逐步轉移至新界（屯門），南金融北創科西政治，減緩港島區交通擁擠情況，另一方面提升對屯門區寫字樓的需求。
2. 研究將屯門定位為內港融合的政務發展中心，吸引內地政府和（香港）央國企入駐，加強內地各省區的投資促進局、文旅局等機構的聯繫，鼓勵在港設推介宣傳點，並利用屯門的地理優勢促進區域內的合作與交流。
3. 深圳機場接駁深圳灣口岸的便利地理位置使屯門成為（內、港）論壇和會議的理想場所，推動區域內的產業合作和投資活動，增加區內就業和發展。

商務層面：

1. 打造區域國際商貿展銷平台，吸引來自南美洲、非洲、中東和東南亞國家的展銷活動，鞏固香港的國際形象，吸引遊客到來，創造更多就業機會。例如：參考湖南省長沙市的中非自貿合作區。
2. 與嶺南大學、珠海大學合作設立企業孵化園，促進創意產業的發展和新興企業的孵化，提高本區企業家的管理和經營水平，帶動市民就業機會。
3. 打造旅遊打卡景點，融合歷史展覽、藝術裝置和多媒體演示，吸引遊客，支持本地小微企業和藝術家，帶動零售業發展商機。
4. 增設小組研究屯門區有無興建大型會議展覽中心的地段，滿足將來內地和國際大型活動的需求，創造更多就業機會。

屯門居民經常要到港九上班，每天用上的時間可說是比休息時間更多，對一眾打工仔來說無疑是額外負擔，如果能夠把一些產業搬到屯門區內，讓街坊可以原區就業，他們減省交通往來時間，讓休息的時間增加，陪伴家庭和享受生活的時間也會相應提升。

要解決上述問題，先要讓一些產業搬到屯門區內；所以，要在屯門找出用地發展，而龍鼓灘的發展是一個未來可以發展的重地；早在2015年政府已研究龍鼓灘填海，及至2021年施政報告再為此計劃著墨，2023年落實撥款研究發展計劃，方案將龍鼓灘填海減三分之一，並將鄰近棕地納入研究範圍，釋放合共210公頃用地，發展現代化先進產業。

龍鼓灘填海的土地，以現代產業為主，發展高經濟價值的產業，尤其是海路運輸，以及需要擴闊營運空間的產業，例如物流業、建造業、綠色產業、以及一些商業大樓，加上原來的環保園、鋼鐵廠、污泥廠，龍鼓灘填海區將發展成現代先進產業的重地。

此外，當新興產業未落實前，政府要推動原區就業，只有靠勞工處的就業中心舉辦地區性招聘會，協助僱主招聘區內居民，並讓求職人士無需長途跋涉參加面試，提高招聘的效率及促進求職人士原區就業。而街坊要原區就業仍然靠網上求職，但街坊往往在尋找低技術工作時，能取得招聘工作資訊的途徑較少，政府應善用更多公共平台，例如上述的招聘會，及與其他部門合作，在公共屋邨、民政署、和社福機構提供更多就業資訊，讓有需要的市民更容易觸及。

就研究議題：區內就業機會

自八十年代起，香港工業北移，屯門不少工廠大廈因此空置。區內就業機會未能隨居住人口增加而相應提升，許多屯門居民需要跨區就業。隨著屯門人口繼續增加：

1. 如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

- 改變原土地用途再重建商廈
現在已經沒有工廠營運，大部份已經轉為倉庫及智能倉庫，就業機會要求不多，特別對女性就業機會。只有土地改變用途為商廈，才能進駐不同行業，才能增加原居就業機會。
- 建立就業培訓中心
提供相關的職業培訓課程及技能培訓幫助居民提升就業競爭能力。職業培訓可以與屯門企業合作，根據企業需求而作出不同的培訓方案。
- 鼓勵政策及稅務優惠給屯門區企業推出「原區就業」的招聘計劃
- 寬鬆活化工廈政策，容許小規模改動工廈的結構，盡快推動舊區轉型，加快審批活化工廈申請。

2. 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

- 配合香港成為物流樞紐
香港在大灣區中擔當全球金融、旅遊及物流樞紐方面發揮重要作用。為推動香港經濟，建設香港國際機場成為大灣區內的「機場城市」。航空及非航空業務提供就業機會並帶來收入，建議工業用地可考慮引入支援航空物流的後勤服務。

3. 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

- 拓展三聖邨對面的避風塘口一帶，增設海上餐廳及商店，重塑屯門昔日的水上文化，提供更多當地居民就業機會，亦可配合屯門區青山灣海濱長廊的打卡位。
- 內地及國際學生短期來訪交流以及為交換生提供住宿及支援
短期交流包括學術訪問和行業訪問，校園參觀和文化活動。香港政府歡迎來自世界各地的學生，前來體驗我們理論 x 實踐相結合的教育模式，同時探索香港的多元文化及各項優勢。但是香港缺乏比較便宜的大型青年宿舍，課室及培訓設施，建議屯門的工廠大廈可以改用途成為教育文化交流服務支援。
- 2023 年施政報告中提出拓展電子商貿（電商）業務 推行政策協助香港中小企拓展內地電商業務，在「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」下推出「電商易」，讓企業可於基金 700 萬元的累計資助上限中，運用 100 萬元推行電商項目，以及加快推進「跨境一鎖計劃」。有了政府基金資助加上屯門區交通運輸優勢，建議鼓勵進駐與跨境電商服務支援有關的行業，包括倉庫儲存同時可零售批發貨物…

「議題二：推動原區就業」 報告書

就著推動原區就業事宜，本人收到的意見及建議如下：

一、發展漁港及避風塘地區經濟：

在不少傳統漁港，或由於不同原因，例如歷史原因、海產零售空間不足，或基於政策不容小型漁船進入避風塘，更重要是基於當地市民對海產品的追求，導致不少漁港形成一些海產天光墟。政府應要正視和善用需求，以規範墟市回應，並以此帶動地區經濟。在其他國家或地區，漁港旁的乾貨、濕貨和熟食墟市與魚市場觀光、漁港文化教育、漁港和海上體驗可聯動配合發展，形成經濟活動，是為非常重要的經濟亮點。如能在屯門發展必然有助推動原區就業。三聖海鮮街其實已是具規模的漁港餐飲中心，墟市可以座落在三聖海濱長廊旁或青山灣魚類批發市場旁，以小食、乾貨和漁港特色產品相輔，配合避風塘舢舨遊、漁業文化導賞和教育、《漁農業可持續發展藍圖》下擬議漁船「一船兩用」形式的休閒垂釣，以及魚市場遊覽導賞等，這些極具香港特色的文化其實正是香港的賣點、亮點，必定可讓漁港更上一層樓和具吸引力，如漁港產業群已成，湖山路一帶也具潛力發展成旅遊巴士停車點或多層停車場，緩和三聖停車壓力。

二、推動大灣區休閒垂釣 配合國家海洋經濟：

休閒垂釣已成風靡全球各地廣受遊客歡迎的水上活動，不少國家和地區也有專設碼頭作為休閒垂釣基地，除了具備泊船和上落岸功能，也包括售票、餐飲、旅客中心和停車空間，更可配合地區夜市、墟市發展。其實鄰近內地的屯門甚具潛力，建議可在屯門碼頭、避風塘或附近海濱推行先導計劃，同時容許漁船在上述「一船兩用」的前題下，參考「遊艇自由行」的概念，以「定點停靠，就近聯檢」的方向推動大灣區休閒垂釣，推動原區就業，配合國家海洋經濟。

2024 年屯門區議會 研究地區關注的議題及收集市民意見

調查摘要

馮沛賢議員辦事處由 2023 年 1 月 15 日至 2 月 6 日期間，透過幾方面蒐集資料，包括：街頭訪問、網上問卷、業界代表及公屋信箱問卷派發，在屯門東共訪問了 51 名市民。

綜合結果：

受訪者只有 3 成於原區就工業，其他 7 成受訪者於市區工作。被問及對屯門區的原區就業滿意程度平均分為 5.2 分(最高 10 分)。十四五規劃中確立香港發展四個新興中心，被問及哪一項更適合在屯門區發展，4 成受訪者認為是「國際創新科技中心」，3 成受訪者認為是「中外文化藝術交流中心」，只有 1 成受訪者認為是「國際航空樞紐中心」。被問及屯門可以利用哪些優勢促進新興產業發展(可選多項)，6 成受訪者選擇「加快內地鐵路連接」及「增加市區鐵路連接」，5 成人選擇「提供較低租金」，3 成選擇「引入外地大型企業進駐」及「建立創新產業園區」。

被問及應該如何將屯門工業區進行活化或再工業化，以配合發展時，有受訪者建議有老區工業樓宇要加強維修保養，發展改變活化潮流工業工種，舊工業可保留實用工種，形成新與舊共同市場，亦有受訪者指收回舊有用地，再按階段復修、用招標等等的方式選擇合適當的公司使用這些回收的地、政府可津貼發展科技項目、公司也可出售它們研發的產品、或者設立體驗館給市民去嘗試這些新科技產品，另外亦有建議希望將改成工商大廈及酒店之用，政府為工業區的活化及再發展提供資助補貼租金，引進大型企業進駐屯門。

政府重新規劃屯門西及龍鼓灘方面，受訪者建議政府做好交通配套，綠化等要做好，同時管理好員工和外判員工守則，建設大型景點把龍鼓灘沙灘重新搞好，另有建議指將土地劃分為不同部份，以支援不同的發展項目，引入多元化的發展項目，例如科創(科技發展)、文藝館(文化藝術發展)等等，同時發展一下鐵路項目，考慮當人流增加，道路基建需要改良。同時要有適切的宣傳，吸引不同地方的公司來港進行發展(例如前海或或者海外公司)。

被問及對屯門發展新興產業的景願及利用屯門的地理優勢促進新興產業發展，有受訪者指屯門人口不斷上升，社區管治，環境衛生美化，亦可增添市集，街檔售貨，增加對新興產業既培訓，提供低價課程進修考取資格，增加區內對新產業認知，包括橫額同傳單等。

此外，工聯會過去曾進行問卷調查曾三月至四月訪問九百多名市民，六成受訪者表示有光顧小販的習慣，有三成受訪者認為小販可為基層及年輕人提供創業機會，反映小販對基層及年輕人十分重要。有五成三人贊成政府重發小販牌照。工聯會建議政府重新檢視小販政策，釋放予公眾申請經營，不單有助提振經濟，亦有助解決原區就業問題，小販所引致的衛生問題，可考慮劃設指定的區域予小販經營，配合科技技術，以方便的方式清潔及管理。

議題二：推動原區就業

自八十年代起，香港工業北移確實導致了屯門等地工業區的空置，對本地就業和社區發展造成了影響。針對如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業機會的問題，以下是我諮詢區內市民得到的意見和建議：

一、借鑒外國成功經驗

1. 借鑒德國魯爾工業區的轉型經驗：德國魯爾工業區曾經面臨嚴重的衰退和失業問題，但通過政府引導、企業參與和多方合作，成功實現了從傳統重工業向現代服務業和高科技產業的轉型。屯門可以借鑒其經驗，制定長期的產業發展規劃，明確轉型目標和路徑，同時加強政府、企業和社會的合作，共同推動工業區的轉型和升級。
2. 發展創新產業和創意經濟：借鑒美國矽谷等創新產業集聚區的經驗，屯門可以重點發展創新產業和創意經濟，如互聯網、人工智慧、設計、藝術等。通過建設創新平臺、引進創新人才、提供創新服務等方式，吸引創新企業落戶屯門，推動本地產業的升級和多元化發展。
3. 加強產學研合作和人才培養：借鑒歐美等國家產學研合作的經驗，屯門可以加強與本地大學、科研機構的合作，推動產學研一體化發展。通過共建實驗室、開展科研項目合作、培養創新人才等方式，提高本地產業的科技含量和競爭力。同時，加強職業培訓和技能提升，提高勞動者的素質和技能水準，使其更好地適應市場需求。
4. 打造宜居宜業的社區環境：借鑒新加坡等城市規劃和管理經驗，屯門可以注重打造宜居宜業的社區環境。通過改善基礎設施、提高公共服務水準、推動環保和可持續發展等方式，提升屯門的整體環境和品質。同時，加強社區參與和治理，增強居民對社區的認同感和歸屬感，為工業區的活化或再工業化創造良好的社會氛圍。

二、屯門區民政事務處和區議員可以發揮多重作用

屯門區民政事務處雖然不直接負責工業區的活化或再工業化，但它可以通過一系列政策和措施來支持工業區的轉型和發展，以及創造更多的就業機會。區議員可以發揮多重作用，以推動屯門工業區的活化、再工業化以及就業機會的創造。以下是一些可能的政策和措施：

1. 社區參與和規劃：屯門區民政事務處可以聯同區議員組織社區居民參與工業區的規劃和轉型過程，聽取他們的意見和建議。通過社區參與的方式，可以確保轉型計劃符合本地居民的需求和期望，並增強他們對轉型過程的認同感和支持。區議員在工業區活化或再工業化的過程中，他們可以收集和傳達居民的需求、期望和建議，確保轉型計劃符合本地居民的利益。區議員為工業區的轉型和發展提供政策建議和意見，通過參與相關議題的討論，可以推動符合社區利益的措施得以採納。同時，區議員作為政府和居民之間的橋樑，促進雙方的溝通和協調，協助解釋政府的政策和措施，同時向政府傳達居民的意見和回饋，幫助雙方達成共識和合作。
2. 提供培訓和教育支援：屯門區民政事務處可以與其他培訓機構、本地大學、行業工會或職業技術學校合作，為本地居民提供相關的職業培訓和技能提升課程。這些課程可以針對新興產業和行業需求進行設計，幫助居民獲得所需的技能和知識，從而增加他們在工業區轉型後的就業機會。區議員致力於為社區居民提供服務和支援。他們可以協助居民獲取相關的培訓和教育資源，提升他們的技能和競爭力。此外，他們還可以為有意創業的居民提供指導和支援，說明他們實現創業目標。
3. 創業扶持和創業培訓：屯門區民政事務處可以推動商界設立創業扶持計劃，為有意願創業的居民提供資金、場地和其他必要的支持。同時，可以組織創業培訓課程，協助居民尤其是年青人提升創業能力和管理技能，增加創業成功的機會。
4. 促進產業多元化：屯門區民政事務處可以積極引入新興產業和企業，推動工業區的產業多元化發展。通過吸引不同行業的企業入駐屯門，可以增加本地就業機會，並為本地居民提供更多的職業選擇。區議員可以協助政府部門監督工作和政策的實施情況，確保承諾得到兌現。他們可以對工業區的轉型和發展進行評估，提出改進意見和建議，推動政府不斷完善相關政策和措施。

工業區的活化或再工業化是一個綜合性的過程，需要政府、企業和社會各界的共同努力和合作。屯門區民政事務處可以發揮其在社區發展和社會福利方面的優勢，通過一系列政策和措施來支持工業區的轉型和發展，並為本地居民創造更多的就業機會。區議員在屯門工業區的活化、再工業化以及就業機會的創造過程中發揮著重要的作用。他們通過代表民意、向民政事務處反映市民意見、促進溝通和協調、提供諮詢服務和支援以及監督和評估等方式，為工業區的轉型和發展貢獻力量。通過轉型升級、綜合規劃、綠色發展和創新引領等策略，相信屯門能夠煥發出新的活力和生機。

推動原區就業收集市民意見

A)

1. 工廈改變用途能提升為酒店，辦公室或商店等，能帶動屯門經濟勞動力。但改變大廈用途需要統一業權意向才做到，在屯門大多數工廈都是小業權而成，除非有大財團的投資者，否則很難做到完全統一。
建議參考國內活化政策，改變用途不需要每幢業權統一為單位，改為用每層甚至每段為單位，只需每層業權同意就可改變用途，這樣可更有效地分段活化。
2. 活化工廈需要有規劃，有主題性，要清楚知道主要目標市場，才能更有效吸引人流及客源。例如該廈集中主打教育及學習班，就可吸引學生及家長為目標客戶；該廈以飲食玩樂為主題，就可吸引年青人來消費。
3. 活化目標大廈須翻新附近地方及街道，環境整潔及燈火通明，才能吸引更多人流及投資者。
4. 開泰工廠大廈是房委會持有的廠廈，幾乎全部出租，但很多鋪位都是沒營業，「生人霸死地」。應設空置稅及扣分制，趕走那些只霸不使用租戶，讓那些想創業年青人有機會租用。

B)

5. 要發展屯門西及龍鼓灘先要有良好交通配套，交通便利才能吸引投資者及勞動力。
6. 現時屯門河的船泊情況嚴重，原有避風塘供不應求，建議龍鼓灘可增建避風塘(甚至遊艇會)，再配合周圍經濟設施，如食肆，商場，停車場等，打造小型社區。

C)

7. 增加托兒及安老服務，讓家庭裡長者及小孩可得到托管照顧，釋放婦女勞動力，讓更多女性可投身社會工作。
8. 屯門靠近大灣區，有兩個可行車口岸及屯赤隧道直達機場，很多投資者都希望屯門設倉庫。如增設“新型物流配送中心”，用全新流通模式和運作結構，以高效率模式運作，提升競爭力。

A. 為了促進屯門居民在舊區就業，以下是一些建議：

1. 支持本地企業：鼓勵和支援舊區內的企業發展，提供更多的就業機會。政府可以提供稅收優惠、補貼和其他形式的支援，以吸引新企業進駐或幫助現有企業擴大規模。
2. 建立就業培訓中心：設立就業培訓中心，提供相關的職業培訓課程和技能培訓，幫助居民提升就業競爭力。培訓中心可以與當地企業合作，根據企業需求提供具體的培訓專案。
3. 推動產業多元化：鼓勵舊區內的產業多元化發展，引入不同領域的企業和業務。這樣可以創造更多的就業機會，同時提供更多不同類型的工作崗位，滿足居民的多樣化需求。
4. 建立創業支持機構：設立創業支持機構，提供創業指導、融資支援和創業培訓等服務，鼓勵居民自主創業。這樣可以促進本地經濟發展，同時創造就業機會。
5. 加強教育資源：提供優質的教育資源，培養居民的技能和知識。這包括提升學校教育水準、提供職業教育課程，並與當地企業建立合作關係，提供實習和就業機會。

希望這些建議能夠幫助居民在原區找到更多的就業機會。

B. 青山灣重塑屯門的水上歷史文化

在三聖邨對面的避風港港口一帶，我們可以看到一片寧靜的水面，這是屯門水上歷史文化的見證。然而，隨著時間的推移，這種文化逐漸被遺忘。建議在三聖邨對面的避風港港口一帶，增設海上餐廳和商店，為鄰近的三聖街海鮮市場提供擴展空間，成為屯門河畔和海濱的旅遊勝地。

鑒於本港漁船數量不斷減少，將廢置的舊貨櫃進行改造，以低廉高效的方式建造淨動建築物，隨著水位自動調節高低，用於海上餐廳和商店，不僅可以重塑屯門昔日的水上文化，為當地居民提供更多就業機會，還可以促進地區經濟發展。

經本人與不少屯門區居民會面交流後，本人對原區就業的議題有以下建議：-

1) 屯門人口達五十多萬人，大部份工作人口均需跨區工作，加重屯門對內對外交通的負擔，因此推動「原區就業」對屯門整體發展是十分有利的。現時，屯門工業區內的工業大廈大多老舊，只有小部分的大廈獲活化改為其他用途，所以如要推動活化，必須引進具競爭力的產業到工業區，才能令工廠大廈業主或重建發展商願意花費活化工廠大廈。

因屯門區具有先天的地理優勢，北鄰深圳灣口岸，西部有內河碼頭及屯赤隧道通往機場，如政府能加快在基建網絡上處理皇珠路及屯門公路車流量嚴重飽和的問題，增加區內大型車輛停泊位置，屯門工業區將可配合本港的整體發展，引進更多與物流業相關的產業機構進駐，從而推動工廠大廈活化或重建。過去數年，屯門部分工廠大廈已成為大型發展商的收購目標，如在基建上加以迎合市場要求，相信商業機構會加大進駐屯門的意欲，繼而在屯門區內擴展業務規模聘請更多人手。

2) 屯門西及龍鼓灘的發展牽動着屯門區 整體的發展，民建聯已就相關發展提出具建設性的方案，當中包括旅遊業及食品加工業等。相關產業如可落戶，將推動屯門的整體經濟帶來極大效益，而且能推動「原區就業」。現時，屯門西及龍鼓灘一帶的交通極需加大發展配合，特別是在屯赤隧道通車後，大量車輛由屯門西經屯門東前往港九。另一需要著力解決的問題是前往堆填區的車輛衍生的環境問題，考慮以水路將垃圾運往堆填區及長遠將垃圾處理設施搬到其他地區，否則旅遊業及相關產業將難以持續有效發展。除在基建上需盡快加強屯門西各主要道路接駁屯門東及屯門公路等主要幹道外，擴闊龍鼓灘路亦是必須的。

在原區自給自足的基礎上，因屯赤隧道開通後，大大縮小屯門與機場的行車時間，變相兩區有更大的發展聯動性，可加強合作，誘導屯門西居民到機場工作等。

3) 就新興產業而言，屯門區具有人利（充足的工作人口）及地利（北鄰深圳灣，西通赤鱗角機場），卻欠有利的政策規劃扶持。現時，屯門工業區的新式工廈大多與教育行業有關，如需考慮其他新興產業，建議整體需先扶持數家企業以領頭角色，顯示區內成功經營及落戶的模範。

【就議題二：推動原區就業收集市民意見後的報告】

1.0 背景：

在第七屆屯門區議會第一次會議，屯門區議會主席請各位議員就兩項重要議題向公眾收集意見和建議。推動原區就業是重要議題之一。這報告是我就這議題收集市民意見和建議之後的一個總結。

2.0 市民的意見和建議：

2.1 意見：

經向眾多市民收集意見所得，屯門區目前發展遇到的主要問題大概有以下幾點：

- 1) 屯門區和香港其他大型市鎮的交通聯係不足，導致區內居民需要跨區就業，導致屯門居民返工交通時間長，增加屯門接駁到外區的交通負擔；
- 2) 旅游和商業亮點不多，區內市民和中產家庭在假日需要到外區消閑購物，消費和經濟增長外流；
- 3) 區內缺乏大型商圈和產業為區內居民，特別是年輕人提供就業機會；
- 4) 屯門的旅游景點分散，缺乏新的旅游亮點，而且宣傳不夠，目前不能吸引經陸路來的內地游客，也不能留住經赤蠟角機場入境的旅客在區內住宿和消費。

2.2 建議：打造屯門東海岸綫旅游經濟商圈，分為“海上”和“陸地”兩個方面

2.2.1 建議1：“海上”經濟商圈

a) 在水路和海上，充分利用“大灣區游艇自由行”的政策，建立大灣區游艇/帆船賽事中心和訓練基地，讓屯門成為大灣區游艇/帆船的“基地”。

b) 游艇和帆船的相關產業有著超長產業鏈，而且污染和對本地居民的滋擾相對少，經濟效益巨大。從游艇和帆船的教學、訓練、區域賽事、大型國際性盛事、船隻的保養和維修和船隻交易衍生出來的金融和保險相關產業、賽事帶來的餐飲、酒店住宿和活動策劃所能帶來的就業機會，特別是為屯門區內年青人帶來的高薪就業機會是很好的建議。

2.2.1 建議2：“陸上”親水無障礙旅游帶

a) 屯門東從黃金泳灘，新咖啡灣泳灘、舊咖啡灣泳灘、加多利灣泳灘和青山灣泳灘的水質優良。有市民建議增加水上及海灘上設施的多樣性及配套設施去提高海灘的吸引力，吸引外區游客，引入公司，提升就業機會。

b) 據國際活動承辦商冼小姐反饋，很多國際大品牌在選擇舉辦活動場地時希望能在空間和時間上更具靈活性，而香港正正缺乏能舉辦大型活動的開放場地。建議在這一帶海岸綫被整體規劃和升級后，屯門東亦能成為特色的活動舉辦場地，有能力承辦國際盛事，例如，電音節、演唱會、時裝周、會議和國際公司年會。同時，應提升黃金海岸酒店和三勝邨提供多樣的餐飲、悠閑、娛樂和住宿選擇及接待能力，延長游客停留時間，增加游客的消費項目和次數。

c) 對於無法拆啟的原有建築或不適合修建步道的石灘，可考慮參考尖沙咀的 VICTORIA DOCKSIDE，在建築物對開海面修建棧道繞過現有建築物，連接整片海岸綫，讓市民能由三聖步行到黃金海岸。棧道能讓游客從離岸棧道更立體的欣賞屯門的海岸綫全貌。

d) 通過對以上 12 公里海岸綫整體的規劃和升級，能為屯門東的年輕人在餐飲、酒店業、活動策劃和娛樂業提供就業機會，減少年輕人的返工交通時間，推動原區就業。

「議題二：推動原區就業」

就「推動原區就業」的議題，本人與不同持份者交流意見和街站收集意見後，意見如下：

一、及早啟動屯門西及龍鼓灘規劃發展；屯門龍鼓灘地理位置有優勢，鄰近深圳灣口岸加上有屯門赤鱸角連接路，與機場及港珠澳大橋亦相當接近；推動龍鼓灘建設食品加工中心，能供業界設置智能生產線，進行高科技食品加工，可帶來大量職位空缺。

二、龍鼓灘新發展區的建設必須以基建先行，建議增設兩條主要幹道，分別由屯門至赤鱸角連接路屯門入口直達龍鼓灘新發展區，為屯門西龍鼓灘連接路。另一條為現時政府建議的屯門繞道上增建支線往 11 號幹線的掃管笏連接路，提供另一條由屯門西往市區的高速公路。交通便利有助吸引屯門區居民到龍鼓灘工作。

三、活化屯門工廠區，現時屯門工廠區內不少工廈以倉存為主要用途，建議政府簡化活化工廈程序，提供誘因；讓活化後的工廈業主以市值較低租金租給年青人創業或非牟利機構作服務項目的場地並鼓勵優先聘用屯門區居民。

四、都市固體廢物收費（垃圾收費）於本年度 8 月 1 日實行，預計未來仍有不少教育市民、提升市民對環保的認知和前線員工的培訓；建設政府提供資助或利用垃圾收費所得款項，設立由非牟利機構營運的綠色環保大使協助政府宣傳、教育市民做好垃圾收費，提升回收量。

五、應對實行都市固體廢物收費（垃圾收費）後出現大量的綠色工作機會；建議政府利用垃圾收費所得款項提供津貼給以聘用屯門區居民的機構或企業，協助處理垃圾、回收物或支援綠色行業的持份者。

議題二：推動原區就業

a. 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

- 近年屯門區發展步伐加快，加上在「北都」計畫下，未來本港商業中心將向新界西伸延，因此將屯門工業區進行活化是事在必行。屯門臨近深圳灣口岸，加上屯赤隧道通車，到機場只需 20 分鐘。屯門工業區鄰近港鐵站，交通便捷，對外交通網絡日臻完善。傳統工業已走到盡頭，需透過活化轉型另謀出路，屯門區配套完善，政府可推動將工廠改建成新式商廈、大型商場、數據中心及酒店等，以滿足市場需求，同時可有助增加各行各業的就業機會，有利居民原區就業。
- 配合政府居家安老及擴展托兒服務政策，建議增設資源活化工業區，於當中成立一站式的婦女就業服務中心，專為婦女提供培訓、工作轉介、就業輔導等服務，為區內基層婦女(尤其新來港婦女)提供照顧技巧訓練，讓她們獲得專業的培訓，裝備自己成為專業的「保姆」，透過服務中心協調，讓她們能選擇彈性的工作崗位，於原區就業。

b. 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

- 重新規劃屯門西及龍鼓灘，應以具經濟價值的相關產業為主，同時可為屯門居民製造原區就業機會，我建議以環保產業為主。環保產業公認是一個新的增長領域，政府可考慮發展更多類似「T-PARK」的項目，推行「轉廢為能」的理念，除了推動環保回收、再生能源等項目外，於設施上增加不同類型對外開放的消閒、教育及生態保育設施，打造以綠色為概念的社區。

配以屯門工業區活化、市中心的購物消閒區，令屯門成為集消閒購物、商務、環保、教育、居住於一身的城市，再加上新增的不同職位空缺，令屯門區市民有更多原區就業機會，有助屯門發展成自給自足的社區。

c. 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

- 新興工業強調增強可持續發展能力，從設計、生產、使用、銷售以至循環再造，整個產品生命週期都重視減少資源消耗和環境污染，最大特點是能夠實現工業增值及經濟長遠發展之餘，同時保護生態環境，達致雙贏。
- 屯門聯通深圳、珠海、澳門的地理優勢，有助屯門發展不同的新興工業，當中食物科技及綠色科技我認為十分適合於屯門發展。
- 「食物科技」包括不少利用合成生物製作的食物或物料。近年由於國內生產成本上漲及特區政府提出的資助，許多在中國內地的港資食品製造商，已計劃將部分、甚至全部生產流程遷回香港。在完善的食品安全監管系統下，「香港製造」的食品標籤象徵產品安全、品牌知名度和優質的美譽。而屯門位置鄰近國內，於運輸上佔有極大優勢。
- 科技及可持續發展，就更是世界潮流。發展綠色科技不僅可以改善環境，還可增加就業多樣性。

議題二：推動原區就業

a. 要如何將屯門工業區進行活化或再工業化，創造更多原區就業的機會？

--屯門工業區位於鄰近西鐵站旁，更是比鄰深圳灣口岸，是大灣區的中心位置之一，在地理及交通優勢下，屯門工業區能夠吸引不少的發展商及投資者進駐；而隨著政府推出新工廈活化政策，活化當中可配合不同類型牌照申請，以此為其中誘因，相信都會鼓勵/刺激部分業主進行重建/活化；

--經濟轉型迫在眉睫，新冠疫情後，香港以往為主要的零售業、旅遊業及物流服務業均受到巨大打擊，即使疫後亦未見完全復甦，而新的工作型態已逐漸形成，如在家工作、兼職工作、自由工作等；故此，配合施政報告提出的「再工業化」，利用創科、人工智能技術及智能生產工序等推動再工業化，如「創新園」、高增值環保工業等，增加更多的工作機會；另外，以彈性上班時間配合配現時新的工作形態，吸引更多的居民留在區內工作，更能令到部分婦女能夠同時兼顧家庭與工作，能夠釋放出更多的勞動力投身工作市場。

b. 政府重新規劃屯門西及龍鼓灘，要如何打造一個更能夠自給自足的社區？

--屯門西及龍鼓灘可配合環保工業發展；政府在推動環保產業方面不遺餘力，訂下「零廢堆填」以及 2050 年前實現碳中和目標；業界一直提倡發展本地環保工業，配合政府政策，不但為香港紓緩堆填壓力，亦能夠令到垃圾得以重生，成為有價值產品和材料作內銷或出口，成為經濟新增長點，能夠創造原區就業機會，令環保工業成為再工業化的重要支柱。

c. 對屯門發展新興工業有何願景？如何利用屯門的地理優勢促進新興工業的發展？

--屯門發展新興工業希望吸納更多的科研技術，讓到產業符合高端化、智能化及綠色化，增加香港品牌的效應，吸引更多的投資者落戶屯門，為居民提供更多的就業機會；

--屯門的地理優勢鄰近深圳的科研基地，是大灣區的中心點，所以可以配合國家整個大環境發展，香港可以探討及研發高端，高增值的創新工業；然後再到大灣區內進行大量生產，令到香港、深圳以至整個大灣區都能在科創發展上形成協同效應。

屯門區推動原區就業意見摘要及建議應對方案

本人在社區、商戶及網上收集到不同的意見，主要集中在以下三個方面：

1. 本區的原區就業職位不足，限制了居民就近就業的機會。
2. 區內照顧者不有足夠支援，導致未能釋出其勞動力。
3. 創業條件不理想，包括融資困難、市場競爭激烈、政策支持不足等問題，使得許多有創業意願的人面臨著重重困難。

針對上述意見，建議採取以下措施：

- 建議政府採取措施，包括增加活化工廈、推動產業多元化發展、加強教育培訓等，來提升原區就業職位數量。
- 如果區內照顧者的勞動力未能得到適當的支援與安排，將會影響到他們的就業情況。政府應該提供更多的社會福利和支援措施，例如增加照顧者的輔助服務、提供彈性工作安排等，以釋放其勞動力，促進本區的就業機會。
- 增加及規管社區裸母計劃，以釋出更多無酬照顧者的勞動力，同時提供社區裸母的空缺。
- 政府可以透過提供創業培訓、金融支援、法律諮詢等服務，改善創業者的營商環境，吸引更多人投身創業，推動地區經濟的發展。
- 簡化活化工廈改建的審批程序或容許分層活化，加快工程進度，降低開發成本，吸引更多開發商投資。
- 向有意進行工廈改造的業主提供相應的補助和津貼，鼓勵他們進行改建工作，提高原有工廈的使用效率。

結語

增加原區就業應從多角度出發，希望政府可以配合市場做出相對應的支援，以更好推動原區就業。

屯門區議會

「推動原區就業」

短期措施：

由工業貿易署及統計處主導全面調查屯門工業區(即石排頭路以南至南豐工業城一帶)內現時使用情況，包括空置率，上班人數，員工通勤時間，企業類型等進行進一步研究，讓部門充分掌握現時使用情況並向區內企業了解，原區就業人數及招聘原區就業人士有否遇到困難，從而制定未來發展藍圖，包括部份區域是否需進行重建或改變用途等，配合政府新規劃的用途需要。

中期措施：

就現時房委會旗下的開泰工業中心的未來用途進行充分諮詢，包括現時使用者的業務情況等，制定合適重建時間表，作為政府用地可以靈活處理用途，對周邊的未來發展提供支援。

長期措施：

積極推動屯門西及龍鼓灘整體規劃，包括未來填海及重整現時內河碼頭用地後的工商業安排及比例，務求多渠道增加工作崗位，令屯門居民可以得益於新規劃發展，在原區尋找更好工作機會。

新型工業化的員工類型要求與現時在龍鼓灘及內河碼頭一帶的現有工業並不一樣，政府需要做好整體規劃，包括未來員工的技術需要，定立好技術員工等不同方面的比例，及早在屯門區內做好人力資源調查，避免出現資源錯配的情況。