

洪水橋新發展區
經修訂的建議發展大綱圖

目的

1. 本文件旨在向各議員介紹洪水橋新發展區規劃及工程研究（研究）制定的「經修訂的建議發展大綱圖」及研究的其他主要建議。研究由規劃署及土木工程拓展署共同進行。

背景

2. 為逐步收集公眾意見以納入新發展區的規劃和設計，我們在過去幾年間進行了三個階段的社區參與。第一階段社區參與旨在及早就發展區的主要課題推動公眾討論，第二階段社區參與就新發展區的「初步發展大綱圖」徵詢公眾的意見，而第三階段社區參與則諮詢公眾對「建議發展大綱圖」的意見。
3. 我們曾於 2010 年 12 月 9 日、2013 年 9 月 3 日及 2015 年 7 月 15 日諮詢貴區議會（元朗區議會文件 2010 年第 78 號、2013 年第 55 號及 2015 年第 9 號），各議員在會議上就多項議題提出意見，包括發展密度、提供足夠社區設施及就業機會、加強洪水橋與天水圍之間的聯繫、鼓勵街鋪發展、文物保育和旅遊發展、復耕農地、改善水浸問題及交通連接等。此外，也有意見關於計劃實施的措施，如受影響居民及港口後勤和露天貯物用地營運者的補償及搬遷安排和發展的實施模式等。
4. 在考慮各議員及其他公眾意見，以及詳細規劃及技術研究，包括環境影響評估的結果後，我們修訂了新發展區的發展方案。

主要的公眾意見

5. 在第三階段社區參與收集所得的意見與研究所作的回應，已載列於《第三階段社區參與報告》內，該報告已上載於研究網站 www.hsknda.gov.hk。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) 新發展區的需求：有意見指洪水橋新發展區具有策略性地理優勢，能促進香港與內地的經濟互動，以及香港經濟的持續發展。另有意見認為洪水橋新發展區內的文娛設施不足，難以定位為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。
- (b) 經濟發展：有建議在擬建洪水橋站周邊規劃更多混合用途發展以促進新發展區的商業活動。另有意見指出應在新發展區北部提供更多商業活動，以服務新發展區及天水圍新市鎮的居民。
- (c) 公私營房屋比例：有意見支持洪水橋新發展區的擬議公私營房屋比例，認為有關比例比天水圍新市鎮好。另有意見認為公營房屋比例應高過私營房屋，但亦有建議增加私營房屋。
- (d) 政府、機構及社區設施：有意見要求提供更多商業和政府、機構及社區設施，例如街市和小型製造業工場或社區生產中心，尤其應設於新發展區北部以服務天水圍新市鎮及周邊鄉村。有意見認為政府應配合新發展區的人口增長情況，適時提供社區及基礎設施。
- (e) 城市設計及發展密度：有建議重新考慮「區域經濟及文娛樞紐」的密度、樓宇高度和混合用途，以增加空間作商業和住宅發展。另有建議闢設一條貫通洪水橋新發展區的河畔長廊，及在規劃時顧及廈村的風水帶。
- (f) 交通基建：公眾人士擔心洪水橋新發展區所帶來的人口增長將影響該區的交通問題，其中，有意見指出現時西鐵線載客量已接近飽和，擬建洪水橋站將增加西鐵線的負荷。另有建議保留或沉降現有天影路，以及擴闊流浮山路。亦有建議改善環保運

輸走廊的擬議走線，以更方便村民往返西鐵站及其他地區。

6. 除了與「建議發展大綱圖」相關的意見外，我們亦收到來自現有居民、農戶、作業經營者及其他持分者對實施新發展區計劃和遷拆、安置及重置等方面的意見。

經修訂的建議發展大綱圖

7. 「經修訂的建議發展大綱圖」包含的規劃及設計建議已撮錄在附件一的《資料摘要》內。新發展區的主要發展參數與「建議發展大綱圖」大致相同並撮錄如下：

新發展區總面積(公頃)	714
發展用地面積 ⁽¹⁾ (公頃)	441
總人口	218,000 (包括來自現有及 已落實發展項目的人口約 42,000 人)
新住宅單位數目	約 61,000
房屋組合	公共 ⁽²⁾ 51%：私人 49% 公共 69%：私人 31%(連同天水圍)
就業機會	約 150,000
經濟用途樓面面積 (平方米)	總商業樓面面積：約 200 萬 總工業及特殊工業用途樓面面對：約 430 萬
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「經修訂的建議發展大綱圖」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) 包括租住公屋及資助出售房屋。

建議的亮點

8. 為回應公眾意見，我們修訂了規劃建議，相關修訂列於第三階段社區參與報告內。主要建議的重點如下：

新發展區的定位

- (a) 洪水橋新發展區位處新界西北的策略性位置，與天水圍、屯門和元朗緊密連繫，將成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。通過完善的規劃及發展，洪水橋新發展區會改造大範圍現時被用作棕地作業的荒廢農地作更好的土地利用，並提供大量空間作辦公室、零售、酒店、物流、科技及特殊工業等經濟用途。洪水橋新發展區將為新界西北創造約 150,000 個就業機會，為洪水橋以及天水圍、屯門和元朗的居民提供就近的工作機會。新發展區將有助改善全港人口和職位的不均分布。
- (b) 洪水橋新發展區亦將成為香港的新一代新市鎮。在落實所有發展後，新發展區將容納約 218,000 人，當中包括新增人口約 176,000。連同天水圍、元朗、屯門新市鎮，以及規劃中的元朗南新發展區，形成香港西部一個主要的新市鎮發展群。考慮到天水圍的公營房屋比例較高，新發展區內只有約一半的新住宅單位會作公營房屋，以達致一個較平均的整體房屋比例。

規劃及城市設計大綱

- (c) 洪水橋新發展區的規劃已遵循規劃原則，建立一個可持續發展、以人為本及均衡的生活、工作及商業社區，並作為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。為了建立獨特的城市特色及創造連貫和清晰的城市結構，我們已考慮現有背景及景觀資源，包括新發展區西面及北面的圓頭山山景及后海灣和流浮山的自然及鄉郊環境、東面及南面已發展的地區，以及貫通新發展區及可作為主幹道的天水圍河道，並以此背景來規劃主要活動中心和不同密度的住宅社區。
- (d) 為了推廣「集約城市」的規劃概念，較高密度的發展會集中在

鐵路站附近，純商業及混合商業/住宅用地的最高地積比率分別達 9.5 及 7 倍；而發展密度將逐漸往流浮山及后海灣地區降低，新發展區北面住宅用地的最高地積比率為 2.5 至 3.5 倍。

- (e) 為保持景觀及空氣流通，建議利用綠化休憩用地、美化市容地帶及行人道，作為主要的觀景廊及通風廊。沿天水圍河道的南北向休憩用地幹道將連接中部的區域公園和南面的區域廣場，貫通之間的視野，亦保留兩條可在視覺上連繫屏山文物區和廈村的風水帶，並在其交界闢設休憩用地。沿天水圍河道亦劃設通風廊及休憩用地，確保良好的空氣流通。

促進經濟增長和創造就業

- (f) 擬建洪水橋站周邊將規劃為新發展區市中心，包括辦公室、商業設施、各類政府、機構及社區設施和區域廣場，形成「區域經濟及文娛樞紐」。因應香港其他地區，特別是新市鎮內零售發展項目的成功例子後，擬建洪水橋站周邊的樞紐將以兩旁的兩個重點發展項目為主，一個(約 3.5 公頃)將作辦公室/酒店/零售用途，而另一個(約 4.3 公頃)將作商業/住宅用途，周邊會輔以面積較少的商業及商業/住宅用地。這兩個重點發展項目可各提供具相當規模的商店及服務用途(樓面面積達 10 萬平方米)，並會配以如公共運輸交匯處和公共停車場等設施。而位於現有西鐵天水圍站周邊的「地區商業中心」及醫院將成為新發展區的第二個中心區。位於兩個鐵路站周邊的擬議發展項目，將分別提供約 110 萬平方米及 60 萬平方米的商業樓面面積。此外，位於其他地區的住宅區內亦會提供零售設施，而沿天水圍河道和在擬建洪水橋站東南面及附近的環保運輸走廊亦建議規劃設有臨街商店的商店街，提供商店及服務以促進蓬勃的地區經濟，並改善可步行性和增添街道活力。

- (g) 位於新發展區西北面的「物流、企業和科技區」將成為新發展區的另一個主要就業中心。已預留約 37 公頃的土地作現代物流設施，亦規劃約 9 公頃土地作企業和科技園，提供多種創新科技用途，包括研究中心、檢測認證、數據中心、現代工業和其他相關業務，以及非污染工業用途。另外，在新發展區的西

面邊緣，規劃約 13 公頃的工業區作現代工業及一般工業用途。

- (h) 在「物流、企業和科技區」的北面邊緣，預留約 24 公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途，包括擬建多層樓宇以容納部分受影響的棕地作業。此地區可直接連接策略性公路，減少重型車輛在新發展區內行駛。
- (i) 上述的經濟活動會為新界西北地區提供約 150,000 個新就業機會，涉及不同行業範圍及不同教育背景和技能的從業員。這些多元化的就業機會，將減少區內職位與勞工不配的情況。

設施齊備的社區

- (j) 新發展區採用以人為本的規劃，在規劃政府、機構及社區設施時，已考慮周邊地區包括天水圍的需求。洪水橋新發展區內將提供一系列文娛和政府、機構及社區設施，支援日後新發展區內及周邊的居民，並創造家庭及長者友善的社區。在落實新發展區時，我們將按人口增長，適時有序地提供土地以興建各項社區設施。
- (k) 在區域和地區層面，建議規劃一個文娛中心，包括表演場地、政府辦公室、裁判法院、社區會堂、郵政局、青年設施及高等教育機構等，作為「區域經濟及文化樞紐」的一部分。另外，亦將在現有水圍站周邊的「地區商業中心」設立醫院，為地區提供公共健康和醫療服務。
- (l) 建議於新發展區北部增設「本區服務中心」，支援日後居民及天水圍社區。「本區服務中心」將包括商業發展和綜合政府及社區設施(包括社區會堂、診療所和垃圾收集站)。整個新發展區內的住宅社區亦會設有其他政府、機構及社區設施，包括學校、運動場、體育中心、社區會堂、街市、診所、警署、消防局及其他社會設施。

善用運輸基礎設施和便利出行

- (m) 擬建洪水橋站將有助改善新發展區的可達性。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。
- (n) 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職位將為新界西北地區的居民提供就近的工作機會，減少對區外交通的需求。另外，政府正籌劃屯門西繞道，把屯門 40 區以隧道形式連接至屯門青田路及港深西部公路，為新發展區提供多一條對外道路。政府亦會繼續監察新界西北道路網絡不斷變化的需求，及爭取資源就興建連接北大嶼山和元朗的十一號幹線進行可行性研究，加強新界西北對外交通的暢達性。
- (o) 建議在新發展區規劃環保運輸走廊，為區內提供快速運輸服務。環保運輸走廊包括高效的環保運輸服務、行人道和單車徑，以便往返新發展區內不同地區。有關環保運輸走廊會與行車道路分隔，以免在交界路口出現衝突情況。為了回應公眾對環保運輸服務走線的意見，有關走線已調整至較接近鄉村的位置，方便村民乘塔。
- (p) 新發展區內會設置新的主要幹路和地區幹路，以促進東西及南北方向來往的車流，便利內部連繫。此外，亦會規劃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。其中，天影路的功能會由擴闊後的屏廈路和新建的道路替代，同時騰出沿天水圍河道的土地作更好的土地利用，同時配合兩條新增的行人橋樑，進一步加強與天水圍新市鎮的融合。此外，建議延伸一條擬建連接路至深灣道，加強流浮山一帶的交通連接及回應公眾就流浮山道擠塞情況的關注。

智慧及綠色的居住、工作及營商城市

- (q) 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。大部分人口、經濟活動及社區設施將會集中在集體運輸及公共運輸樞紐的步行範圍。我們會在新發展區內規劃環保運輸走廊和完善的單車及行人網絡，以推廣綠色運輸。
- (r) 為提倡可持續用水，我們會探討在新發展區使用再生水及收集雨水作非飲用水用途，例如沖廁及灌溉。
- (s) 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，用作環保教育及方便收集社區內的回收物料；活化現有河道系統；以及提倡節能建築物和裝備。我們亦會探討使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，提升城市管理及便利居民與商業活動。

技術評估

9. 根據相關的技術評估，包括按照環境影響評估條例擬備的環境影響評估，洪水橋新發展區在交通及運輸、排水及排污、生態、環境、供水和公用設施、通風、景觀和視覺以及可持續發展各方面，是技術上是可行的。

實施安排

10. 為確保能適時有序地發展洪水橋新發展區，政府正考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。根據該模式，政府會收回新發展區所需要的土地，同時，在符合相關準則及條件的情況下，容許個別被劃作私人發展用地的土地業權人進行換地申請，並會作適當處理。

11. 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展可能造成的影響。然而，部分現有構築物因所處位置仍難免受到影響，估計涉及約 1,600 住戶。為保持現有社區網絡，洪福邨西面已為合資格的受影響人士預留土地作原區安置。政府正為洪水橋新發展區擬訂補償和安置細節，將於適當時候公布。

12. 洪水橋新發展區將改造大範圍的棕地成新一代新市鎮，以更有效地使用土地及改善環境質素，估計約 190 公頃棕地會受計劃影響。我們已在洪水橋新發展區北面邊緣預留約 24 公頃土地以整合部分受影響的棕地作業，並會在適當時候公布有關安排。政府亦正進行在多層樓宇經營棕地作業的可行性研究，並會積極邀請業界參與，以適切考慮他們的需要。

13. 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對常耕農地的影響。然而，約 7 公頃的常耕農地因所處位置仍難免受影響。為協助受影響農戶，政府會積極推行特殊農地復耕計劃，主動和優先協助農戶與農地業權人進行配對。

14. 政府明白受影響居民、作業經營者和農戶的關注，包括對補償、安置、重置和復耕的要求。當局現正研究有關對受影響人士的詳細安排，並會在適當時候公布有關安排。

發展時間表及未來路向

15. 我們現正制定新發展區發展各階段的詳細實施時間表。我們已根據環境影響評估條例提交環境影響評估報告，預計會在 2016 年年底公布審核結果。我們亦會根據「經修訂的建議發展大綱圖」修改相關法定分區計劃大綱圖，有關程序將在 2017 年進行。其他與發展工程相關的準備工作亦會接著進行。視乎資源許可，部分工程將會納入為前期工程，有關工程詳細設計預計於 2017 年開始，而建築工程則暫定在 2019 年開展，預計首批居民可於 2024 年入住。其他主要工程亦會相繼動工，預計整個洪水橋新發展區計劃將於 2037/38 年完成。

意見徵詢

16. 請議員備悉洪水橋新發展區「經修訂的建議發展大綱圖」及其他相關資料。

附件

附件 1 資料摘要

規劃署

土木工程拓展署

2016 年 10 月