

會議記錄於 2.6.2021 獲得通過，無須修訂。

房屋及城鄉規劃和發展委員會
2021 年度第二次會議記錄

日期：2021 年 3 月 17 日（星期三）

時間：上午 10 時正至下午 4 時 30 分

地點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席：區國權議員	會議開始	會議結束
副主席：司徒博文議員	會議開始	會議結束
委員：陳敬倫議員	會議開始	會議結束
陳樹暉議員	會議開始	會議結束
陳詩雅議員	上午 10:35	會議結束
張智陽議員	上午 10:15	會議結束
張秀賢議員	上午 11:25	會議結束
程振明議員	會議開始	下午 12:15
侯文健議員	上午 11:05	下午 1:30
康展華議員	會議開始	會議結束
關俊笙議員	下午 12:05	下午 1:30
郭文浩議員	下午 1:05	會議結束
黎國泳議員	會議開始	會議結束
黎永添議員	會議開始	下午 12:50
林廷衛議員	會議開始	下午 3:50
李俊威議員	會議開始	下午 1:30
梁德明議員	會議開始	會議結束
李頌慈議員	會議開始	下午 3:50
麥業成議員	會議開始	下午 1:30
文富穩議員, BBS	上午 10:20	下午 1:30
文美桂議員	會議開始	下午 1:30
巫啟航議員	會議開始	會議結束
伍軒宏議員	下午 1:10	會議結束
沈豪傑議員, JP	會議開始	下午 1:20
鄧志強議員	會議開始	上午 10:15
鄧家良議員	會議開始	下午 12:35

鄧瑞民議員	會議開始	上午 10:30
杜嘉倫議員	會議開始	下午 3:45
黃偉賢議員	會議開始	會議結束
王穎思議員	會議開始	下午 4:05
楊家安議員	會議開始	上午 10:50

秘 書： 郭浩庭先生 元朗民政事務處行政主任（區議會）1

列席者

禰若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
蕭亦豪先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
高穎儀女士	元朗地政處高級產業測量師／東
林家強先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理 1
張穎堃女士	食物環境衛生署元朗區衛生督察（潔淨）
鍾麗娟女士	漁農自然護理署署理高級農林督察（農業推廣）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）
杜繼祖先生	土木工程拓展署工程師／16（西）
陳美蓮議員	
李煒鋒議員	
吳玉英議員	

議程第二項（1）及（2）

陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
陳全龍先生	土木工程拓展署高級工程師／房屋工程 2
張兆倫先生	土木工程拓展署工程師／房屋工程 2
陳少萍女士	房屋署高級建築師／10
梁炳文先生	房屋署高級土木工程師／6
羅滿智先生	房屋署規劃師／28
梁妙燕女士	地政總署總產業測量師（土地徵用組）
黃劍偉先生	地政總署首席地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）
陳家健先生	奧雅納工程顧問項目經理
鄧思威先生	奧雅納工程顧問助理董事（交通工程）
黎翠菁女士	奧雅納工程顧問工程師（環保工程）

議程第一項（3）

劉寶儀女士	規劃署助理署長／全港
周日昌先生	規劃署總城市規劃師／規劃研究

余慈欣女士	規劃署高級城市規劃師/規劃研究 2
杜元鈞先生	規劃署城市規劃師／規劃研究 8
鄧慧嫻女士	規劃署城市規劃師／規劃研究 4
鍾永康先生	土木工程拓展署總工程師／北（專責事務 8）
馬靄雪女士	土木工程拓展署高級工程師／6（北）
徐向榮先生	土木工程拓展署工程師／17（北）
陳禮仁先生	奧雅納項目經理
李偉臨先生	奧雅納項目經理總城市規劃師
李敬康先生	奧雅納主任
吳馥而女士	奧雅納助理城市規劃師

議程第一項（4）及（5）

袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
李佳足女士	規劃署高級城市規劃師／元朗西 2
陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
薛鳳聲先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3
陳全龍先生	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 2
梁淑芳女士	土木工程拓展署高級工程師／1，房屋工程 2
陳敏盈女士	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 3
勞智行先生	賓尼斯工程顧問有限公司技術總監
何偉略先生	艾奕康有限公司執行董事
李倩儀女士	房屋署高級規劃師／1
賴有財先生	運輸署高級工程師／西北

議程第二項（3）

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
-------	-----------------

缺席者

伍健偉議員	
鄧賀年議員, MH	（因事請假）
鄧勵東議員	（因事請假）
鄧鎔耀議員	（因事請假）
王百羽議員	（因事請假）

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議，亦歡迎陳美蓮議員及吳玉英議員列席會議。主席表示，因議程第（一）1 與 2 項及第（一）4 與 5 項相關，故合併討論有關議程。

第一項：

1. 元朗朗邊公營房屋發展之工地平整和基礎設施工程 - 工程進展報告發展（房委會文件 2021／第 10 號）
 2. 朗邊公營房屋發展計劃第二期發展方案簡介（房委會文件 2021／第 11 號）
-

2. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
陳全龍先生	土木工程拓展署高級工程師／房屋工程 2
張兆倫先生	土木工程拓展署工程師／房屋工程 2
陳少萍女士	房屋署高級建築師／10
梁炳文先生	房屋署高級土木工程師／6
羅滿智先生	房屋署規劃師／28
梁妙燕女士	地政總署總產業測量師（土地徵用組）
黃劍偉先生	地政總署首席地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）
陳家健先生	奧雅納工程顧問項目經理
鄧思威先生	奧雅納工程顧問助理董事（交通工程）
黎翠菁小姐	奧雅納工程顧問工程師（環保工程）

3. 主席邀請機構代表簡介文件。

4. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢交通負荷及相應配套：關注公共運輸交匯處的設計及落成時間，認為公共運輸交匯處應於第一期工程進行；亦關注公共運輸交匯處的出入口設計及新增的巴士路線會令現有擠塞情況加劇；查詢部門會否擴闊現有道路；
- (2) 關注新增人口帶來的交通壓力，建議預先就新增巴士路線作試運，及應一併考慮附近居民的需要；

- (3) 關注環境因素：例如發展高度及地積比率，認為即使有通風廊但仍有可能做成屏風樓，認為高密度發展會影響附近的低密度住宅；不滿進一步放寬地積比率，又查詢是否有就發展密度作諮詢；建議樓宇向較遠離附近低密度住宅的方向發展；
- (4) 關注民生配套：查詢街市的面積、管理及經營模式、社福設施面積及數目、垃圾房設計、單車及私家車泊車位數量；又查詢營建小學不包括於發展區域的原因及查詢用地會否與發展同步進行；
- (5) 查詢公營房屋類型的比例；
- (6) 查詢預計人口是否包括安老院舍人口；
- (7) 查詢朗天路行人天橋工程與隔音屏障工程的配合及查詢朗天路近公共屋邨位置沒有隔音屏障的原因；
- (8) 查詢凍結登記、搬遷及賠償安排；有委員認為應改善賠償機制，以反映現時的社會情況；又查詢受影響的居民可否獲優先安排原址安置及其他可供選擇的地方，關注香港房屋協會（房協）提供的安置單位不足；及
- (9) 認為項目已討論多時，應盡快落實及公布更多細節。

5. 土木工程拓展署（土拓署）陳偉杰先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示公共運輸交匯處將設有五個巴士停泊處、兩個的士停泊處及一個上落車位置，並已就設計及行車速度與運輸署商討，以確保巴士使用上沒有問題。另外，出入口不會設置交通燈及將來朗天路的相關路段會有相應的車速限制；表示會於會後提供公共運輸交匯處設計的進一步資料；
- (2) 表示在興建公共運輸交匯處前需先收回私人土地，預計於 2023 年開展工程，預計於 2026 年完成，在公共運輸交匯處落成前會先擴闊現有於青山公路-屏山段的巴士停車灣以配合第一期入伙；

- (3) 預計公營房屋第一期入伙初期將有兩條巴士線，並配合公營房屋第二期入伙逐步增至五條。一般而言運輸署會於入伙前具體落實交通路線安排，土拓署會將委員意見向運輸署反映；
- (4) 表示已完成的交通影響評估已就發展帶來的交通影響作出評估，結果顯示透過改善措施當區道路網絡可吸收發展帶來的額外車流，交通情況可接受；另表示土拓署亦正推展唐人新村交匯處的改善工程，以配合當區的發展；
- (5) 表示已於改劃階段進行一系列技術評估，包括環境初步評審，結果顯示有關公營房屋發展於技術上可行；亦已於改劃階段時諮詢公眾，並得到城市規劃委員會（城規會）的改劃許可；現正就放寬發展高度的申請諮詢公眾意見；
- (6) 表示一直與路政署商討行人橋工程及隔音屏障工程的配合；又表示已完成的環境初步評審顯示部分路段不需設置隔音屏障；及
- (7) 表示與教育局商討後，已預留一幅小學用地供將來發展需要。署方會一併平整有關用地，並於平整後交予建築署施工，目標與第二期發展同步完成。

6. 土拓署陳全龍先生指出位於朗天路的新建行人橋東面將設有兩層隔音屏障，行人橋工程會與路政署的隔音屏障工程作出配合。

7. 房屋署陳少萍女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示發展樓高約 50 層，已包括樓宇基座及 40 多層的住宅大樓，現時建築物高度限制為香港主水平基準（mPD）以上 155 米，並期望可放寬至 170 米；
- (2) 指出設計已於樓宇間預留約 15 米闊的通風廊，亦會於地面加闊部分通風位置至 30 米，微氣候研究報告顯示發展對環境沒有嚴重影響。備悉委員就樓宇位置安排的意見，會於詳細設計階段考慮及可於會後提供更多相關參考圖片；
- (3) 指出現時設計樓宇較遠離朗天路，以盡量減低噪音影響；

- (4) 表示第一期發展以居屋設計為基礎，而第二期則未有定案；會於公營房屋類型的分配上保留彈性，於詳細設計階段按當時的社會情況及需求決定，預料工程於 2024 年展開，屆時會公布更多詳情；又補充於改劃土地時，所有技術研究報告都以發展公營房屋為基準，暫不見發展改為私人住宅的可能性；
- (5) 表示街市約有 70 個商鋪，約佔地 780 平方米。街市會按當時適用的方式營運及管理，現時並非以出售街市為前提作設計，而香港房屋委員會（房委會）現時未有任何出售街市或商場的計劃；
- (6) 表示預算人口指居民數量；經社會福利署同意，發展提供的八項社福設施包括殘疾人士宿舍及特殊幼兒中心，提供的宿位不超過 500 個，亦會提供相應的設施，例如升降機及特別停車位置；會與社會福利署繼續商討有關細節；
- (7) 表示第二期設計提供約 650 個住客泊車位、95 個訪客及商業車位及約 20 個輕型貨車位；及
- (8) 表示會於詳細設計階段考慮委員對垃圾房的意見。

8. 地政總署梁妙燕女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示是項發展影響 106 幅私人土地，當政府引用《收回土地條例》（第 124 章）及相關法例收回私人土地時，法例要求政府為土地業權人作出法定補償。相關法例訂明評定補償的基準和原則、所涉及的程序，以及賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。每宗個案的法定補償金額，須按照法例作個別評估；

- (2) 表示除法定補償，政府亦已訂立特惠土地補償機制，業權人可選擇以此作為替代安排，透過較簡易和便捷的方式處理土地補償。特惠機制接受影響土地的位置和發展計劃的性質，設四個補償級別，即甲、乙、丙、丁四級。根據既定機制，地政總署每半年會檢討和調整有關的基本補償率，以反映市場的變化。就元朗朗邊公營房屋發展項目而言，考慮到相關土地的位置，以及該土地將用作興建公營房屋，政府按機制把項目的補償級別訂為乙級。過往類似的公屋發展項目，例如橫洲及錦田南公屋發展，粉嶺皇后山公屋發展地盤內的道路及渠務工程，補償級別亦是乙級，主要是因為公屋項目用地一般具有市區發展潛力，但不等同新市鎮發展，亦不同於過去一些有全港層面重要性的項目；
- (3) 表示土地業權人如不接納特惠補償，可按相關條例向政府申索法定補償。申索人因提出申索而合理招致的專業費用，政府有機制於審核後發還；
- (4) 備悉委員就改善賠償機制的意見，表示署方暫未有相關意向；
- (5) 表示清拆前登記已於 2019 年 12 月 20 日進行，是項發展影響約 250 個家庭約 650 人。政府於 2018 年已劃一安置安排，受影響合資格的居民可受經濟審查後獲房委會安排單位，或可免經濟審查獲房協安排單位。安置安排的資格準則可瀏覽本署網頁，本署亦歡迎議員或受影響的居民與本署職員聯絡；及
- (6) 指出按照房委會現行公屋編配政策，申請者一般不能指定區域或屋邨。房屋署在為受影響的合資格住戶（包括申請「須通過經濟狀況審查」安置的合資格住戶，以及申請「免經濟狀況審查」安置並選擇在房委會轄下租住屋邨作過渡安排的合資格住戶）編配公屋單位時，會因應區內可供編配的空置單位，盡量為申請者編配合適單位。目前，三個新界區的專用安置屋邨正在籌劃中，分別位於洪水橋、粉嶺百和路、以及古洞北第 24 區。它們合共提供近 6 400 個單位。根據現時評估，三個於新界區籌劃中的專用安置屋邨的單位，整體數目應該足以照顧現時計劃中的發展項目所影響的住戶，包括元朗朗邊公營房屋發展。政府會不時檢視情況，適時作出調整和規劃。

9. 主席總結，委員基於交通問題、與周邊環境配合，及放寬地積比率等原因，對發展項目持保留態度，認為部門應定時提供更多詳細資料予委員。

3. 新田／落馬洲發展樞紐的發展計劃 (房委會文件 2021／第 12 號)

10. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

劉寶儀女士	規劃署助理署長／全港
周日昌先生	規劃署總城市規劃師／規劃研究
余慈欣女士	規劃署高級城市規劃師／規劃研究 2
鍾永康先生	土木工程拓展署總工程師／北（專責事務 8）
馬靄雪女士	土木工程拓展署高級工程師／6（北）
陳禮仁先生	奧雅納項目經理
李偉臨先生	奧雅納總城市規劃師
李敬康先生	奧雅納主任
吳馥而女士	奧雅納助理城市規劃師

11. 主席邀請機構代表簡介文件。

12. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 認為相關部門應於諮詢區議會前，更早就項目充分諮詢當區鄉事委員會（鄉委會）及區議員，又表示應提高諮詢透明度；
- (2) 查詢項目的落實時間表；
- (3) 關注交通配套：查詢於擬議的北環線落成前的其他交通改善方案；查詢道路改善工程以配合新增人口需要，擔心項目落成後會令現有道路網絡擠塞；質疑擬議的新田站的選址位置；查詢擬議的公共運輸交匯處對附近道路車流量的影響；
- (4) 關注房屋發展，例如落成時間表及鐵路站的住宅分階段發展方案；

- (5) 關注土地規劃：查詢將露天貯物用地改劃為綠化地帶的詳情；認為應為石湖圍保留鄉村式發展用地；認為應在擬議的企業及科技園和其西面的現有鄉村（即仁壽圍、東鎮圍、安龍村、永平村等）設置「美化市容地帶」作為緩衝區，又查詢擬議企業及科技園的發展高度；建議加入展覽中心及旅遊設施；查詢規劃時就軍營周邊用地的考慮，及就軍營的日常運作發出的聲響的緩解措施；查詢擬議農耕體驗的詳情；查詢預留政府用地（儲備）的目的；查詢是否有計劃搬遷現有的政府大樓到擬議的政府、機構或社區用地；
- (6) 關注民生及基礎建設配套：建議利用車站附近的擬議混合用途地帶興建學校；建議於區內中心位置規劃市鎮公園及查詢公園提供的設施；建議興建運動場及游泳池；查詢新田西渠的進展及預計施工時間；關注通風大樓對附近居民的影響；查詢規劃私營醫院的原因；
- (7) 查詢會否收回現時用作農場的土地，或會否提供相應的道路予農場使用；建議將零售、餐飲及消閑設施用地及農業用地互換位置；
- (8) 查詢不同土地用途的發展密度包括地積比率及規劃準則；要求部門進一步放寬地積比率前，先諮詢區議會；
- (9) 查詢擬議標誌性綠化天橋的詳情；
- (10) 關注發展對自然環境的影響及相關保育工作；
- (11) 認為項目的擬議人口最終會超過現時擬議人口數目，查詢現時的擬議人口數字是否已作詳細估算；
- (12) 查詢預期原區就業及跨區就業的人口比例；
- (13) 關注收地及賠償問題，及查詢預計受影響居民的數目；
- (14) 查詢項目會否參考古洞北、粉嶺北及洪水橋新發展區採用「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」，查詢擬議鄉村式發展用地為何，質疑項目的初步土地用途有意配合私人發展商的項目；
- (15) 關注落馬洲河套區「港深創新及科技園」的發展，查詢位置與河套區發展相近的擬議企業及科技園將如何配合，及其推展部門和計劃時間表、規劃詳情、與周邊環境的配合、「一地兩檢」安排事宜；及

- (16) 查詢因政府就重建後的皇崗口岸提出實施「一地兩檢」安排，而釋放香港落馬洲邊境管制站超過 20 公頃土地的未來用途。

13. 規劃署劉寶儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 理解新田鄉委會認為於是次區議會前安排諮詢的時間較為緊迫，一直繼續與鄉委會溝通，另覓合適時間，表示會於會後再就計劃諮詢新田鄉委會；
- (2) 表示計劃分兩階段研究，強調是次的土地建議屬初步階段，主要進行初步土地用途建議及技術可行性研究，及後會於第二階段進行詳細公眾諮詢以確定土地用途、進行勘查調查及詳細評估，並會在確立土地用途後檢視相關的發展模式、收地及賠償事宜，由於現階段的初步土地用途仍有待進一步研究，因此未有受影響人口的數字；
- (3) 表示會在下一階段的勘查研究中一併考慮因「一地兩檢」安排而釋放的落馬洲邊境管制站超過 20 公頃土地的未來用途及如何與發展樞紐互相配合；
- (4) 表示北環線第二期（即北環線主線及位於新田、牛潭尾及凹頭的中途站）的落成時間預期為 2034 年，發展項目的落實時間會配合新田站的落成時間；
- (5) 強調運輸及房屋局已於 2014 年發表的《鐵路發展策略》提及擬議的新田站，政府已邀請港鐵公司就鐵路走線及車站位置作詳細設計，惟具體細節仍待決定；備悉委員意見，並會轉達予港鐵公司；重申署方於規劃土地用途時不會考慮土地業權人的身份，又指出新界有不少私人土地，不能完全排除於發展樞紐之外；
- (6) 擬議企業及科技園有潛力為高端製造業提供用地，以配合河套地區的科研成果；亦會考慮提供人才公寓；
- (7) 指出規劃理念是希望於鐵路站的五百米步行範圍內放置主要用途，包括住宅、商鋪及寫字樓，而學校的位置將鄰近擬議的住宅群；
- (8) 指出現時的初步土地用途建議保留石湖圍及現時分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶；

- (9) 表示現時已建議提供體育中心，另外亦有預留政府用地（儲備）可提供空間作配合，會與康樂及文化事務署進一步探討提供運動場及游泳池的可行性；
- (10) 表示除擬議的市鎮公園外，亦建議保留綠化地帶，以尊重自然環境及作市肺功能；
- (11) 備悉委員就增設展覽中心的建議，可考慮加入；又指出擬議的零售、餐飲及娛樂設施，除可供當區居民使用外，亦可吸引區外訪客及遊客；
- (12) 表示按食物及衛生局的意見預留用地發展私營醫院，又表示另已於古洞北發展區預留土地作公營醫院發展之用；
- (13) 初步建議保留約七公頃的農地作農業用途，並知悉現時已有道路連接有關地帶，亦會於下一階段考慮其他配套設施的需要；
- (14) 表示現時擬議的政府、機構或社區用地未有確切的實施安排，會於下一階段諮詢不同決策局的意見；
- (15) 表示現於軍營附近規劃的休憩用地可作緩衝區之用；又指落實規劃前需先進行包括環境及噪音評估的環境影響評估；
- (16) 表示預留政府用地（儲備）可以滿足將來社區的不同需要及保留規劃彈性；
- (17) 表示擬議的鄉村式發展用地屬現時於分區計劃大綱圖中的「鄉村式發展」地帶；
- (18) 表示通風大樓乃現有的洲頭通風大樓；
- (19) 表示擬議的八萬多人口屬初步建議，需待落實土地用途及進行詳細的技術評估後確認；
- (20) 表示現時發展樞紐的規劃就業機會為預計人口的七成半，為元朗區及古洞北發展區的居民提供就業機會；及
- (21) 表示如需進一步放寬地積比率，會再諮詢區議會。

14. 規劃署周日昌先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示一般而言，鐵路站附近的地積比率初步建議為 7 倍，而近石湖圍約為 3.6 倍；公營房屋的地積比率為 6.5 倍，及有 0.5 倍的地積比作非住宅用途；
- (2) 表示制定地積比率時會考慮附近土地的用途，惟不會考慮土地業權人的身份；及
- (3) 備悉委員就擬議的「企業及科技園」和其西面的現有鄉村設緩衝區的意見。

15. 土拓署鍾永康先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示會就每個發展項目進行交通影響評估，以確保道路網絡會維持合適的服務水平；會於下一階段確定需進行的改善工程及配合長遠的道路及鐵路的策略性研究，並於項目入伙前因應北環線的發展進展以提供相應的配套；
- (2) 表示政府已開展鐵路策略發展研究及道路策略研究，會提出大型運輸基建的規劃配合整體長遠土地發展的需要，署方會就新田／落馬洲發展樞紐的需求向相關部門反映意見，以達至有足夠交通配套配合發展；
- (3) 表示現時屬初步研究階段，會就研究結果及建議適時諮詢公眾，並於下一階段進一步完善計劃，包括交通配套；
- (4) 表示考慮到現有道路的交通情況及擬議的北環線，及維持道路網絡合理運作水平後，現時評估發展區可容納八萬多人；
- (5) 表示「企業及科技園」的發展高度仍需留待創新及科技局考慮；及
- (6) 已與渠務署溝通，理解渠務署正積極推展有關項目；署方會適時徵詢地區意見，協調改善工程。

16. 奧雅納李偉臨先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示理解委員就擬議的企業及科技園和其西面的現有鄉村（即仁壽圍、東鎮圍、安龍村、永平村等）設置「美化市容地帶」作為緩衝區的建議，並解釋該擬議企業及科技園的規劃及設計將會與鄰近的鄉村相容，例如靠近鄉村一帶會以綠化及園景設施配合，作為緩衝；鄰近鄉村的樓宇高度亦會較低；
- (2) 解釋現時未有建議提供運動場是因為考慮到古洞北發展區已預留土地發展運動場，而項目亦擬議體育館、樂活大道及單車徑，但會於下一階段一併考慮是否需要於新田公路一帶的擬議政府、機構或社區用地提供更多休憩設施；
- (3) 表示為配合鐵路站附近配置高密度的發展、道路及公共交通交匯處及樂活大道等人流較多的發展，擬議的學校用地規劃於鐵路站的五百米步行範圍內較恬靜的環境，有關用地亦盡量集中以期望可實踐資源及空間共用；
- (4) 建議於擬議零售、餐飲及娛樂設施用地周設置優質休憩用地，以營造更理想的環境及配合附近的自然資源；
- (5) 表示希望透過地標性建築物以方便市民辨認市中心的位置及加強各項發展間的連接；及
- (6) 表示盡量保留現有活躍農地作農業用途，結合鄉郊特色。

17. 主席總結，認為部門諮詢區議會前應先諮詢當區持份者及進行會前簡介，又認為初步概念模式及可行性研究模式無法提供委員所要求的發展細節資料。主席又關注項目的發展模式，例如收地安排及私人發展商的計劃可能對擬議的項目帶來的影響。主席請部門備悉委員意見，認為因部門提供的資料不詳盡，委員無法就擬議的項目表達立場。

[會議暫由副主席主持]

4. 擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》
(房委會文件 2021／第 16 號)
5. 擬議修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/9》及《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》
(房委會文件 2021／第 17 號)
-

18. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

袁承業先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
李佳足女士	規劃署高級城市規劃師／元朗西 2
陳偉杰先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
薛鳳聲先生	土木工程拓展署總工程師／房屋工程 3
陳全龍先生	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 2 部
梁淑芳女士	土木工程拓展署高級工程師／1，房屋工程 2 部
陳敏盈女士	土木工程拓展署高級工程師／2，房屋工程 3 部
勞智行先生	賓尼斯工程顧問有限公司技術總監
何偉略先生	艾奕康有限公司執行董事
李倩儀女士	房屋署高級規劃師／1
賴有財先生	運輸署高級工程師／西北

19. 副主席邀請機構代表簡介文件。

20. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 查詢發展項目時間表及詳情：橫洲其餘公營房屋發展項目凍結登記時間表；這三個發展項目向城規會申請許可、收地安排及賠償等詳情；指出在政府宣佈發展橫洲後，該區的人口及環境有較大變化，認為應盡快進行凍結登記；
- (2) 查詢沒有納入橫洲附近棕地作發展的原因及有關棕地的未來用途，及有否諮詢棕地作業者；又建議以工業邨北面的露天貯物用地取代現時有寮屋佔用的綠化帶作發展，及建議使用現時閒置的工業邨用地及用作巴士車廠用途的用地作擴展工業邨之用；
- (3) 查詢橫洲其餘公營房屋發展範圍內的寮屋及其他構築物數量及人口狀況資料；
- (4) 查詢橫洲其餘公營房屋發展項目會否建造單車徑，以連接現有單車徑；

- (5) 關注環境因素：如發展項目的地積比率、發展項目與認可殯葬區的距離及觀景廊設計，擔心會影響附近的居民；建議參考橫洲配水庫的做法加強發展與環境的融合；
- (6) 查詢發展項目的民生配套及發展參數：公營街市的設立及將來的管理及營運模式；商鋪規劃；樓宇層數及單位數目；泊車位數目及電動私家車泊位比例；
- (7) 關注交通情況：查詢沙江圍的迴旋處詳情；查詢天華路的實際車流預期情況；又指出現時朗屏路經常有違例泊車（「死車」）情況導致交通擠塞，並認為橫洲一帶車流量大，只擴闊福喜街不足以應付將來發展，又擔心重型車輛流量增加會對其他道路使用者構成危險；
- (8) 關注交通配套：指出現時天水圍公共交通資源緊張，關注相關的巴士路線規劃；查詢在天慈路公營房屋發展的公共交通交匯處的位置；建議於天慈路的巴士車廠附近提供更多配套設施便利居民；查詢天影路的存廢及相關規劃，認為取消天影路會嚴重影響附近的交通；
- (9) 查詢部門如何統合天華路公營房屋發展及洪水橋發展；又查詢發展的確切邊界；及
- (10) 認為應更早就改劃諮詢區議會。

21. 規劃署袁承業先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示現時修訂分區計劃大綱核准圖屬發展的初步階段，政府會在完成地區諮詢及獲城規會同意後，適時就凍結登記及補償作安排，現時未有確切時間表；備悉委員希望盡快進行凍結登記；
- (2) 指出是次改劃已剔除有大量住用構築物的土地；
- (3) 表示元朗工業邨西面的土地（現時在大綱圖上劃作「露天貯物」及「綠化地帶」的地方）正研究作工業邨擴展之用，而現時工業邨的閒置用地及巴士廠用地亦將會預留作工業邨之用；另外亦指出元朗工業邨用地與東頭工業用地的分別；

- (4) 表示會根據《香港規劃標準與準則》整體規劃元朗區及三個發展項目的配套設施；又指出發展局及房委會會研究於公營房屋發展計劃中盡量預留百分之五的樓面面積作社福設施；
- (5) 表示現時發展處於初期設計階段，已進行的可行性研究中有預留非住用樓面面積，惟實際數量及類型會於詳細設計階段考慮；
- (6) 指出天慈路的巴士廠用地屬「其他指定用途」註明作「巴士廠」用途，現時不能用作發展項目的配套設施；
- (7) 指出擬議的發展範圍已考慮認可殯葬區的位置及附近的自然環境；
- (8) 指出洪水橋／厦村新發展區已預留足夠用地作政府、機構或社區設施；
- (9) 認為按現時規劃及評估，橫洲其餘公營房屋發展項目的地積比率合適；
- (10) 表示已於技術評估考慮發展對附近景觀及環境的影響，現時建議的初步發展規劃不會帶來不可接受的影響；及
- (11) 澄清分區計劃大綱核准圖及其他顯示不同工程的圖則的分別。

22. 房屋署李倩儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示已於技術評估中預留樓面面積作非住用設施，當中包括零售設施，會於詳細設計階段因應發展人口規模及鄰近零售設施情況再作考慮；
- (2) 表示會按《香港規劃標準與準則》及諮詢相關部門意見以制定適當數量的泊車位應付居民需求；及
- (3) 表示現時沒有計劃出售公營房屋發展的商鋪設施。

23. 土拓署薛鳳聲先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示按初步估算，橫洲其餘公營房屋發展範圍內約有百多個構築物，由於發展範圍內多屬於私人土地，未能進入範圍內取得準確數字，會於下一階段作進一步評估；

- (2) 表示已就三個發展項目進行初步的景觀及視覺影響評估，會盡量確保建築物與周邊環境相容。規劃時，建築物的高度和密度有一定限制，建築物之間亦保持一定距離，以減少屏風效應，盡量保持開揚的景觀。此外，亦會於道路旁和公營房屋範圍進行綠化措施，以美化環境，優化街景，以緩解視覺影響；
- (3) 表示根據橫洲其餘公營房屋發展項目的初步交通及運輸影響評估，在實施了多項道路改善措施後，有關發展不會對交通做成不可接受的不良影響；會與相關部門於詳細設計階段複檢有關結果；
- (4) 表示政府會密切監察元朗區的交通情況，並適時制訂相應的交通管理措施，改善區內的交通情況及滿足需求；及
- (5) 表示運輸署轄下的單車徑已伸延至朗屏路及福喜街的交界處，即發展項目的南端，將來居民可將單車推行至南端的出入口，經朗屏路與福喜街交界處的行人過路設施，接駁到現有單車徑網絡到達朗屏站。因此，暫沒有計劃在此項目提供額外的單車徑；會於下一階段複檢有關結果。

24. 土拓署陳偉杰先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示建議改善天華路／流浮山道／屏廈路路口成迴旋處，以一併配合洪水橋／厦村新發展區未來發展，及建議擴闊天華路成雙線雙程分隔行車路以容納發展帶來的車流；並補充有關建議道路改善工程可達至運輸署的道路規劃及設計標準；
- (2) 表示天華路公營房屋發展及洪水橋／厦村新發展區都正處於較初期的階段，部門會透過定期會議就工程細節作溝通；又表示會於詳細設計時確保發展與周邊環境相配合；
- (3) 表示天慈路公營房屋發展不會影響現時的天橋，可按需要補充更多詳細資料；又表示已就天慈路公營房屋發展擬議的公共交通交匯處的地點諮詢運輸署的意見，會於詳細設計階段落實進一步的細節，亦會隨工程進展就實際情況審視最終安排；及
- (4) 表示天華路公營房屋發展項目的交通影響評估已就天影路的廢除及保留兩個情況作出考慮，結果顯示兩個情況下的交通情況皆可接受。

25. 副主席總結，委員關注交通負荷，對發展項目有保留。又請部門備悉當區對街市及停車場的需要，及就詳細設計諮詢區議會。

[會議由主席主持]

第二項委員提問：

- 1. 李煒鋒議員、麥業成議員、吳玉英議員及伍健偉議員建議討論「有關反對天水圍嘉湖海逸酒店改建為 5000 伙住宅事宜」
(房委會文件 2021／第 13 號)**
-

26. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

袁承業先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

27. 委員希望部門提供更多資料，例如就公共交通設施配套及社區設施配套不足提供緩解方案，以及樓宇地積比率等資料。委員亦表示希望於下次會議續議議題。

28. 主席表示議題將於下次會議續議，並請部門提供更多資料。

- 2. 梁德明議員、張智陽議員、陳樹暉議員、康展華議員、陳敬倫議員、區國權議員及黎國泳議員建議討論「元朗區零散棕地發展」
(房委會文件 2021／第 14 號)**
-

29. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

袁承業先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員
杜繼祖先生 土木工程拓展署工程師／16 (西)

30. 委員查詢一塊位於屏山的土地是否屬部門所指部分民居因為所處位置等因素（例如夾雜在棕地羣中間的民居）無可避免需要被清拆。

31. 規劃署袁承業先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示有關棕地群的可行性研究正在進行中，現階段並沒有實際受發展項目影響的村民及寮屋數目及相關資料；

(2) 表示相信於進行研究前，若發現棕地群有大範圍住用構築物，有關棕地群應不會包括於研究範圍內；及

(3) 表示一般而言可行性研究會隨實際情況作適當的修訂。

32. 主席表示議題將於下次會議續議。

**3. 康展華議員、陳樹暉議員、黎國泳議員、杜嘉倫議員及區國權議員建議討論「改善處理屋邨內荒棄單車流程」
(房委會文件 2021／第 15 號)**

33. 主席歡迎下列部門及機構代表出席會議：

林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
黎慕儀女士	房屋署房屋事務經理（元朗六）

34. 委員發表的意見摘錄如下：

- (1) 指出以天恩邨為例，全年只進行兩次處理荒棄單車行動，僅涵蓋三座樓宇，認為有關程序需時太久，嚴重影響屋邨衛生，查詢可否改善有關程序；
- (2) 指出荒棄單車在作進一步處理前，需存放於屋邨內，惟荒棄單車數目多，屋邨位置不敷應用，亦令整體處理時間延長；
- (3) 查詢房屋署與管理公司的合約會否列明處理單車的相關細則，及有否向管理公司提供指引，例如清理單車次數及頻率等；認為各屋邨的無人認領單車數目差距大的原因是由不同屋邨的執行方法做成；
- (4) 查詢部分屋邨的無人認領單車數目偏低的原因；
- (5) 認為拍賣的成效不彰，很多單車無人認購，即使能賣出價格亦偏低，成本效益不高；
- (6) 查詢單車拍賣是否定期進行；

- (7) 指出知悉拍賣只限於指明的團體及機構參與，查詢可否開放予公眾參與；及
- (8) 建議改善單車停泊位機制，例如以實名制按單車使用者的數目提供相應的單車泊位、提供雙層單車泊架等。

35. 房屋署林錦華先生的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示不同屋邨的情況不盡相同，影響因素如地理位置、附近的交通設施、居民出行習慣等，都會影響無人認領單車數目；
- (2) 知悉政府物流服務署（物流署）因疫情關係停止單車拍賣，希望在物流署恢復拍賣後，可改善有關情況；會向屋邨同事反映在物流署恢復拍賣後，盡快向物流署提供相關資料以加快流程；
- (3) 指出署方根據《房屋條例》第 24 條處理無人認領單車，署方亦有就處理荒棄單車向管理公司提供指引；及
- (4) 認為可按屋邨的情況制定相應的單車泊位安排，亦歡迎委員於屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）會議提出意見，以改善處理荒棄單車的情況。

36. 房屋署黎慕儀女士的綜合回應摘錄如下：

- (1) 表示根據各屋邨的資料，房屋署一直有向物流署提供資料作拍賣，惟因疫情關係，物流署暫時未能安排拍賣；
- (2) 表示清理單車會按屋邨需要進行；及
- (3) 表示屋邨會因應單車泊位需求，適當開闢位置作配合。惟亦強調單車停泊位只供居民暫泊之用，單車使用者可將單車擺放在家中；署方會於邨管諮委會了解居民的需要。

37. 主席總結，委員希望部門改善執行處理荒棄單車的流程，及開放拍賣與公眾參與。

4. 康展華議員及杜嘉倫議員建議討論「有關警方代表出席各屋邨管理諮詢委員會會議」
（房委會文件 2021／第 19 號）

38. 委員查詢元朗民政事務處（民政處）是否知悉及同意警方的安排。

39. 民政處禰若翰先生表示，邨管諮委會屬房委會轄下的諮詢架構組織，民政處並非該會的常設部門代表，只會應該會的邀請按需要出席會議。民政處在收到警方的書面回覆後方才知悉有關安排。

40. 主席表示議題將於下次會議續議。

5. 陳詩雅議員建議討論「索取天水圍規劃資料及建議改善規劃數據發布方式」
（房委會文件 2021／第 20 號）

41. 主席歡迎下列部門代表出席會議：

袁承業先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

42. 委員查詢部門會否提供書面回覆。

43. 規劃署袁承業先生表示因時間倉卒，部門亦需整理資料，書面回覆容後提交。

44. 主席同意書面回覆容後提交，及表示議題將於下次會議續議。

6. 麥業成議員、林廷衛議員及石景澄議員建議討論「有關大廈申請消防、樓宇更新大行動 2.0 及樓宇安全貸款計劃事宜」
（房委會文件 2021／第 21 號）

45. 主席表示議題將於下次會議續議。

7. 陳樹暉議員、區國權議員、黎國泳議員、梁德明議員及陳敬倫議員建議討論
「元朗區房署／房委會轄下外判街市租金問題」
(房委會文件 2021／第 22 號)
-

46. 主席表示議題將於下次會議續議。

第三項：其他事項

47. 議事完畢，會議於下午 4 時 30 分結束。

元朗區議會秘書處
2021 年 4 月