

元朗區議會 2022 年第五次會議記錄

日期：2022年10月25日（星期二）

時間：上午10時正至下午4時15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：沈豪傑議員，BBS，JP	（會議開始）	（會議結束）
副主席：鄧賀年議員，MH	（會議開始）	（會議結束）
議員：程振明議員	（會議開始）	（會議結束）
黎永添議員	（會議開始）	（會議結束）
文富穩議員，BBS	（會議開始）	（會議結束）
鄧志強議員	（會議開始）	（會議結束）
鄧家良議員，MH	（會議開始）	（下午 01:15）
鄧瑞民議員	（會議開始）	（下午 01:15）
鄧鎔耀議員	（會議開始）	（下午 01:15）

秘書：	譚裕欣女士	元朗民政事務處高級行政主任（區議會）
助理秘書：	黃卓湓女士	元朗民政事務處一級行政主任（區議會）

列席者

胡天祐先生，JP	元朗民政事務專員
陳栢燊先生	元朗民政事務助理專員（1）
陳俊杰先生	元朗民政事務助理專員（2）
禰若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
徐寶玲女士	元朗民政事務處高級聯絡主任（2）
柯麗琴女士	元朗民政事務處高級聯絡主任（3）
吳錦樑先生	土木工程拓展署總工程師／西 1
翁惠思女士	教育局總學校發展主任（元朗）
李錦浩先生	食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
何鎮宗先生	香港警務處元朗警區指揮官
劉鴻燕女士	香港警務處元朗警區警民關係主任
林錦華先生	房屋署高級房屋事務經理（元朗）
陳仲銘先生	地政總署地政專員（元朗地政處）
朱立雄先生	地政總署行政助理／地政（元朗地政處）
邱世源先生	康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理

陳少蘭女士
區晞凡先生
陳麗珠女士
楊俊榮先生

康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理（分區支援）
規劃署屯門及元朗西規劃專員
社會福利署元朗區福利專員
運輸署總運輸主任（新界西北）

議程第三項

陳穎韶女士，JP
鄧苑珊女士

勞工處處長
勞工處高級勞工事務主任（就業）（行政）

議程第四及五項

陸國安先生
胡耀聰先生
胡泰安先生
李偉全先生
張明麗女士
蕭銳明先生
羅匡仲先生
凌慧欣女士
謝淑儀女士
梁嘉瑋女士
勞智行先生
李耀基先生
唐思坪女士
李淑芬女士

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
規劃署高級城市規劃師／新界區總部 2
土木工程拓展署工程項目組長／房屋
土木工程拓展署高級工程師／1
房屋署高級規劃師（10）
房屋署土木工程師（28）
房屋署高級建築師（35）
房屋署高級建築師（16）
房屋署高級建築師（8）
房屋署高級建築師（11）
賓尼斯工程顧問有限公司項目經理
賓尼斯工程顧問有限公司總工程師
賓尼斯工程顧問有限公司總環境科學顧問
賓尼斯工程顧問有限公司技術總監

議程第六項

黃嘉賢女士
陳慧儀女士
黃國存先生
劉家泉先生

房屋署高級建築師（39）
房屋署規劃師（14）
土木工程拓展署高級工程師／6
阿特金斯有限公司項目統籌

議程第七項

陳家豪先生
梁偉立先生
郭敏儀女士

路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1
路政署鐵路拓展處高級工程師／鐵路計劃（13）
香港鐵路有限公司高級企業傳訊經理 - 項目及工程
拓展

周艷芳女士

香港鐵路有限公司高級統籌經理

議程第八項

林杏玲女士

元朗地政處高級地政主任／土地管制（西）

缺席者

文美桂議員

（因病請假）

鄧勵東議員

* * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會 2022 年第五次會議。

2. 主席表示因應 2019 冠狀病毒病的疫情發展，為減低病毒在社區傳播的風險，與會人士進入或身處區議會場地時，必須配合區議會秘書處實施的各項防疫措施，包括使用指定的座位、使用「安心出行」流動應用程式記錄行蹤、配戴口罩及保持社交距離。此外，會議將不提供茶水服務。

3. 主席特別歡迎勞工處處長陳穎韶女士，JP 出席會議。

4. 主席代表元朗區議會歡迎以下政府部門代表今天首次出席會議：

- (1) 地政總署地政專員（元朗地政處）陳仲銘先生，接替陳靜嫻女士的工作；
- (2) 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生，接替袁承業先生的工作；
- (3) 教育局總學校發展主任（元朗）翁惠思女士，頂替潘玉章女士，代表署方出席會議；
- (4) 房屋署元朗區高級房屋事務經理林錦華先生，頂替黃沛津先生，代表署方出席是次會議；及
- (5) 元朗民政事務處高級聯絡主任（1）禰若翰先生，接替梁慧珊女士的工作。

5. 主席感謝地政總署陳靜嫻女士、教育局潘玉章女士、規劃署袁承業先生和元朗民政事務處梁慧珊女士過去協助區議會的工作。

6. 另外，文美桂議員因身體不適而未能出席會議。根據《會議常規》第 51(1)條，議員若因身體不適可向區議會申請缺席，並由區議會在該次會議開始時決定是否同意該議員缺席。主席請問議員是否同意文美桂議員的缺席。

7. 議員沒有異議，主席宣布區議會同意接納文美桂議員的缺席申請。

8. 主席提醒各議員根據《會議常規》第 48(9)條，議員如察覺到其與區議會所考慮的任何事項有直接個人利益或金錢上的利益，則須在討論該事項之前，向區議會披露。

9. 主席表示就議程第四項及第五項有關元朗沙埔公營房屋發展計劃，他申報其私人業務涉及當地土地業權人的法律事務，他亦是上述公營房屋發展計劃所涉及的逢吉鄉祖堂沈氏後人，但並沒有擁有逢吉鄉任何土地。

10. 秘書表示，根據《會議常規》第 48(7)條，區議會主席須於發現會議議程所列的建議討論事項涉及其個人利益時，交由區議會副主席決定是否把有關事項列入議程。因此，她請副主席決定是否把有關項目列入會議議程，以及根據主席剛才所申報的利益決定主席是否適合主持有關項目的討論。

11. 副主席同意把有關項目列入議程，及認為主席適合主持有關項目的討論。

第一項：通過會議議程

12. 主席表示由於議程第四項及第五項均與元朗沙埔、十八鄉和大旗嶺公營房屋發展及基礎設施工程有關，建議合併討論有關議程。另外，由於議程第十二項亦會涵蓋第九項關於元朗炮仗坊遊樂場一帶的非法聚賭事宜，亦建議合併討論第九項及第十二項議程。

13. 由於議員沒有異議，主席宣布通過是次會議的議程。

第二項：通過元朗區議會 2022 年 8 月 30 日舉行的 2022 年第四次會議記錄

14. 議員通過元朗區議會 2022 年 8 月 30 日舉行的 2022 年第四次會議記錄。

第三項：與勞工處處長會面

15. 主席再次歡迎勞工處處長陳穎韶女士，JP 出席會議，與議員會面，同時亦歡迎勞工處高級勞工事務主任（就業）（行政）鄧苑珊女士出席會議。

16. 陳穎韶女士，JP 簡介勞工處的工作。

17. 副主席表示，人口老化及缺乏青年人加入引致香港建造業的勞動人口短缺，建造商只能透過提高工資以挽留人才，間接導致建造成本上升，因此他建議政府考慮輸入外來勞工，以應對本地建造業勞工短缺的情況。就政府於去年推出「大灣區青年就業計劃」，向在香港及大灣區有業務的公司提供津貼以支持本地青年人就業，他認為此非長遠之計，並建議政府循不同渠道吸引及挽留人才。

18. 程振明議員關注本港的就業問題。他指出一方面部分行業出現勞工短缺問題，而另一方面本地失業率高企，此情況可能與部分行業難以吸引新人入行有關，例如建造業，他建議政府研究方案鼓勵青年人加入各類勞工短缺的行業。另外，他認為政府進行地區整體規劃時要考慮職住平衡，增加居民原區就業的機會。其次，他指出雖然政府大力推動各項基建發展項目，惟需面對勞工短缺的情況，希望勞工處設法解決有關問題。

19. 鄧家良議員，MH 表示香港的就業機會失衡，偏重金融科技等知識型行業，卻沒有為低學歷的市民創造更多就業機會。他希望勞工處與各政府部門研究為勞工市場提供更多適合低學歷人士的工作種類。

20. 主席關注目前正在立法會審議的《2022 年職業安全及職業健康法例（雜項修訂）條例草案》，指出雖然提高罰則有助推動業界加強職業安全及健康方面的措施，但由於保險公司一般不會將罰款納入投保範圍，他擔心罰款額過高會減低工程公司參與工程項目的意欲，建議政府需要在兩方面取得平衡。另外，他擔心隨着最低工資的上升，會為不少中小企業帶來營運壓力，甚至催化倒閉，繼而推高失業率，因此建議政府在調整最低工資時作出平衡，以免演變成惡性循環。其次，他指出近來香港的青年勞動人口驟減，各行各業欠缺勞動力，因此政府除了吸引外來人才，亦要設法挽留本地人才，以及協助本地人才轉換行業，避免勞動市場的供求配對失衡。他查詢勞工處會否考慮放寬輸入外地勞工的政策，以應對目前勞工短缺的情況。

21. 陳穎韶女士，JP 的綜合回應如下：

- (1) 有關勞工短缺問題，《行政長官 2022 年施政報告》除提出措施吸納高端人才外，亦提及多個行業面對人力短缺問題，相關政策局會聽取業界意見，並因應不同行業情況提出解決方案，例如政府將在保障本地工人優先就業的前提下推出特別計劃，針對安老院及殘疾人士院舍長期面對人手短缺的問題，適度放寬院舍申請輸入護理員；
- (2) 施政報告提及推進香港「再工業化」，設立「工業專員」專責統籌和督導「再工業化」的策略工作，協助製造業利用創新科技升級轉型；
- (3) 發展局和運輸及物流局會分別檢視建造業和運輸業的勞工短缺情況，並研究解決方案；
- (4) 勞工處為婦女、青年及學歷較低的求職人士提供針對性的就業服務及舉行招聘會，例如為婦女搜羅兼職職位。勞工處亦舉行地區性招聘會，協助居民配對工作職位。另外，勞工處推行「展翅青見計劃」，為學歷在副學位或以下的青年提供就業服務，同時會加強與僱員再培訓局等機構的合作，致力協助求職人士就業；
- (5) 政府大力推動新界發展，除了讓市民安居樂業，亦希望帶動當區的經濟活動及創造更多就業機會；
- (6) 政府推出「大灣區青年就業計劃」，鼓勵青年到大灣區內地城市工作，擴闊眼界，加深對內地的認識。參與計劃的企業必須在香港及大灣區內地城市均有業務，青年經過 18 個月的在職培訓後，企業亦可按需要安排他們回港工作，相信青年在內地的工作經驗有助提升其競爭力。政府推出恆常化的計劃時會檢視計劃細節及安排；
- (7) 有關《2022 年職業安全及職業健康法例（雜項修訂）條例草案》中建議按「可公訴罪行形式」檢控違例僱主的最高罰款額由現時的 50 萬元提高至 1,000 萬元，這最高罰款額適用於極高罪責或嚴重疏忽並導致嚴重後果的個案。另一方面，草案中亦設有條款要求法庭在決定罰款額時考慮涉事公司的營業額，協助法庭評估被告的運作規模及財政能力；及
- (8) 法定最低工資政策須在防止工資過低與盡量減少低薪職位流失的目標之間取得適當平衡，維持香港的經濟發展及競爭力。

22. 主席總結，香港的勞工議題相當廣泛，勞工處在勞工權益以至香港未來的發展的角色都十分重要。他感謝陳穎韶女士，JP 在百忙之中抽空出席是次會議，與各位議員會面。

第四項：

- (i) 擬議修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》及元朗沙埔公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 36 號)
- (ii) 擬議修訂《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》及元朗十八鄉公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 37 號)
- (iii) 擬議修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》及元朗大旗嶺公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 38 號)

第五項：工務計劃項目第 B875CL、B874CL 號及 B873CL 號 – 元朗沙埔、十八鄉和大旗嶺公營房屋發展之工地平整和基礎設施工程 – 諮詢擬建公共道路及污水設施
(區議會文件 2022／第 39 號)

23. 主席請議員參閱第 36 號至第 39 號文件，並歡迎以下部門及顧問公司代表出席會議：

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員	陸國安先生
規劃署高級城市規劃師／新界區總部 2	胡耀聰先生
土木工程拓展署工程項目組長/房屋	胡泰安先生
土木工程拓展署高級工程師／1	李偉全先生
房屋署高級規劃師（10）	張明麗女士
房屋署土木工程師（28）	蕭銳明先生
房屋署高級建築師（35）	羅匡仲先生
房屋署高級建築師（16）	凌慧欣女士
房屋署高級建築師（8）	謝淑儀女士
房屋署高級建築師（11）	梁嘉瑋女士
賓尼斯工程顧問有限公司項目經理	勞智行先生
賓尼斯工程顧問有限公司總工程師	李耀基先生
賓尼斯工程顧問有限公司總環境科學顧問	唐思坪女士
賓尼斯工程顧問有限公司技術總監	李淑芬女士

24. 主席請相關政府部門代表簡介文件。

25. 規劃署胡耀聰先生及土木工程拓展署（土拓署）李偉全先生簡介各項公營房屋發展計劃。

26. 副主席表示，區議會不反對政府在元朗區興建公營房屋或過渡性房屋，惟不滿政府未有考慮善用其他閒置農地、綠化地帶的土地等，反以《土地收回條例》收回有棕地作業的土地，此舉不但影響當地居民生計，亦會增加元朗區的人口及交通負荷。由於原區沒有足夠的就業機會，現時大部分元朗區居民需要跨區工作，隨着日後擬議公營房屋入伙後居民人數增多，恐怕居民於繁忙時間需花更多時間輪候公共交通工具。另外，他指出土拓署建議擴闊新潭路由雙線至三到四線、改善凹頭交匯處設計及相關路口等方案亦無助改善現時凹頭交匯處作為交通樽頸位的情況。

27. 程振明議員查詢擬建公營房屋的類別。另外，他要求政府宏觀地進行城市規劃及在發展房屋計劃時一併提供全面的配套，包括良好的交通網絡、足夠的原區就業機會等，而非現時土拓署所建議的小型交通改善工程。其次，他建議一併改善禮修村附近的十字路口設計，以減少交通意外。最後，他建議政府將來在元朗區覓地建屋時可考慮使用保良局賽馬會大棠渡假村上面的土地。

28. 文富穩議員，BBS關注位於模範鄉、逢吉鄉及沙埔村的公營房屋發展計劃，查詢政府將來會否批出部分收回的土地讓發展商興建私人樓宇，以及查詢新潭路交界一些其他指定用途的土地是否預留作日後新鐵路發展。另外，他表示政府近年強調發展要基建先行，惟在元朗區的發展卻未有遵循有關原則。他認為土拓署提議的交通改善工程不能有效改善錦繡花園迴旋處及博愛迴旋處的交通擠塞情況，而且政府部門在進行交通影響評估時未有全面及務實地審視區內交通網絡的負荷能力。最後，他認為政府應在元朗區建造新的交通網絡或同等基建，才可解決未來大量新增人口所帶來的交通流量。

29. 鄧鎔耀議員表示不反對政府在元朗區發展房屋項目，惟需關注其對元朗市區交通所造成的壓力，建議政府進行大規模的交通改善計劃，而不僅是數項小型交通改善工程。另外，他反映元朗區居於鄉郊地區的居民眾多，並且多以汽車代步，促請相關部門設法增加區內泊車位數量，以解決元朗市區的泊車位不足問題。

30. 鄧家良議員，MH表示，社會有規劃及發展固然是好事，惟現時政府提議的各項公營房屋發展計劃所收回的土地是已有人居住及有棕地作業的，除了影響他們的生計，政府亦沒有考慮村民對該片土地的感情。他建議政府讓受影響的村民繼續在原址居住，並且妥善安置棕地作業者，以減少民怨。

31. 鄧志強議員表示，屏山鄉至今被政府收回 200 多萬平方米面積的棕地以興建各類公營房屋，惟多以基層人士居住的公屋為主。由於他們未能原區就業，只好跨區工作，一方面為當區的交通帶來沉重壓力，另一方面居民亦需承擔高昂的交通開支，使屏山鄉由昔日的豐饒之地變為另一個悲情城市。另外，他認為棕地作業屬香港經濟支柱之一，認為政府將棕地改建為公營房屋犧牲了不少棕地作業者的生計。

32. 黎永添議員指出土拓署進行土地平整工程時會在附近的道路設置水馬，目前八鄉區正進行數項房屋發展項目，區內已發生了不少交通意外，認為與水馬阻礙道路使用者的視線有關，希望土拓署能檢視現時安排。

33. 主席表示，《行政長官 2022 年施政報告》中就公營房屋發展提出「提量、提速、提效、提質」四個方向，他認為擬建的公營房屋發展計劃在缺乏良好的基建設施配套下，居民將難以感到幸福，亦未能達到「提質」的目標，例如在原區欠缺學校、就業機會及生活配套的前題下學生及上班族需要跨區上學及工作，主婦需要跨區採購日常食材等。另外，他認為土拓署提議的交通改善工程不足以應付日後交通擠塞加劇的問題，例如凹頭迴旋處於繁忙時間擠塞的情況將會因為新增的車流量而加劇，惟土拓署建議進行的交通改善工程只是擴闊通往新田的道路，而其他通往元朗市區及錦田的道路則沒有改善。其次，他指出政府建議在逢吉鄉收回不少土地，查詢位於該處的上將府、祠堂及協威樓會否保留。最後，他建議政府日後在元朗區覓地建屋時可考慮位於石塘村後面一帶的土地。

34. 規劃署陸國安先生的綜合回應如下：

- (1) 感謝元朗區議會一直支持政府規劃及發展房屋。目前公屋輪候冊有超過 20 萬宗申請，公屋一般申請者的平均輪候時間為六年，政府雖然以多管齊下的方式例如填海、發展棕地及綠化地帶再加上各項新發展區規劃等增加房屋供應，但政府仍需要繼續努力覓地規劃及發展房屋，以滿足香港未來的房屋需求；
- (2) 明白普遍市民需要跨區工作的情況，因此政府希望隨着北部都會區及新田科技城的落成能為新界區增加就業機會，改善職住平衡。政府亦會帶頭將沒有地域規限的部門辦事處遷至北部都會區，從而鼓勵更多公司在新界區設立辦事處，為新界區內提供更多不同種類的就業機會；
- (3) 政府暫時未有收到發展商申請於模範鄉、逢吉鄉及沙埔村的公營房屋發展計劃範圍內興建私人房屋，而城市規劃委員會則收到不少在於緩衝區的改劃申請；
- (4) 位於沙埔發展用地西面的其他指定用途土地在分區計劃大綱圖中已註明為「鐵路專用範圍」，將預留作北環綫的第二期發展；

- (5) 就最高地積比率方面，政府會在一些交通及其他配套設施較好的房屋用地採用地積比率 6.5。考慮到新界的特色及風貌，新界地區所採用的最高地積比率 6.5，較市區的 7.5 至 10 為低；
- (6) 就收回土地的安排，政府過去已優化了對棕地業主、土地持有人及棕地作業者的補償，亦樂意協助棕地作業者尋找合適的土地繼續營運有關作業，提供適當的經濟服務及就業機會；
- (7) 位於逢吉鄉的上將府、祠堂及協威樓將不會被納入有關公營房屋發展計劃中，會予以保留；
- (8) 署方在規劃公營房屋發展計劃時亦會提供各項社區設施以便利居民生活，以沙埔公營房屋發展計劃為例，擬議發展用地內將提供一間小學、消防局、警局、康樂體育中心、小型足球場、綜合公共交通交匯處、零售設施、停車場、幼稚園及社會福利設施，以服務區內居民；
- (9) 有關安置受影響居民的事宜，政府在 2018 年提出優化安置因收地而受影響居民的安排，包括引入免經濟審查安置選項，合資格住戶可申請入住由香港房屋協會建造和管理的專用安置屋邨。位於洪水橋新發展區內及北區百和路的專用安置屋邨預計可於 2024 年起陸續安排合資格的居民入伙；
- (10) 政府過去幾年已檢討並提高泊車位比例要求，惟仍需要時間實行。現時提交的各項公營房屋發展計劃已採用最新的泊車位比例要求。另外，規劃署將與運輸署檢視有關公營房屋發展計劃內其他可能適合增設公共泊車位的地方；及
- (11) 施政報告提出新一輪「綠化地帶」研究將再識別約 255 公頃有發展房屋潛力的「綠化地帶」，有關檢討會持續進行。除了「綠化地帶」檢討外，在多管齊下的覓地方針下，政府將繼續檢視每一個可行的覓地選項，希望能覓得更多土地作房屋發展用途。

35. 土拓署李偉全先生的綜合回應如下：

- (1) 根據初步交通評估結果，若能在整體公營房屋發展項目入伙前完成相關道路改善工程，預計區內將不會因擬建公營房發展項目出現不可接受的交通影響。然而，就擬議改善凹頭迴旋處的交通方案，土拓署會繼續與運輸署保持溝通，商討適當的優化措施，進一步改善交通情況；

- (2) 為各項發展計劃進行交通影響評估時，土拓署與運輸署會在商討後確定交通影響評估的合適範圍，從而評估並因應來往公共房屋發展項目車輛的預計路線並選取一些項目範圍內會受影響的路口及路段作研究及在有需要處作緩解措施；
- (3) 因應錦繡花園迴旋處在繁忙時間的交通擠塞情況，將會增設由新田公路支路（北行）進入青山公路－潭美段（南行）的專用左轉行車路，經評估後認為改善工程能應付未來沙埔新增人口帶來的交通流量；
- (4) 表示將會到訪十八鄉鄉事委員會，就十八鄉及大旗嶺兩項公營房屋發展計劃包括擬議的公共道路及污水設施進行諮詢，藉此機會亦會就議員提出改善禮修村十字路口，即元朗大棠路與大樹下西路交界處的交通問題聽取意見；
- (5) 就議員提及有關元朗區將來的大型交通運輸基建，在十一號幹線（元朗至北大嶼山段）落成後，將改善新界西北對外道路的交通情況及配合新界西北擬議的各項發展；
- (6) 明白議員關注各項公營房屋發展計劃下為居民提供的交通安排。當局將會增設公共交通交匯處、巴士總站及巴士專用區等，以提供適切的巴士路線，以滿足當區居民的出行需求；
- (7) 備悉在日後工程實施臨時交通改道安排時的水馬設計須符合對道路使用者的安全標準，土拓署亦表示將來在施工期間為保障附近居民的日常出行，有關臨時交通改道安排會盡量縮小受影響的範圍，並且在進行臨時交通改道或圍封前會按實際情況進行試車，以及要求承建商嚴格遵守「道路工程的照明、標誌及防護工作守則」。有關安排會與運輸署及警方通力合作，盡量減低工程期間因交通改道而對居民造成的影響；
- (8) 建議擴闊新潭路由雙線至三到四線不分隔公共行車道，以增加道路容車量。另外，凹頭迴旋處將增設一段往青山公路－元朗段東行線的行車路，以應付增加的車流量；及
- (9) 經評估後認為各項擬議新建道路及路口改善工程能有效改善道路擠塞的情況，以及能應付新增的車流量。另外，得悉運輸處將來擬議於博愛迴旋處進行其他道路改善工程，將有助進一步改善該迴旋處的交通情況。

36. 房屋署張明麗女士的綜合回應如下：

- (1) 目前各項發展計劃仍處於初步規劃階段，香港房屋委員會（房委會）會因應社會整體對公營房屋的需要，適時調整對不同類型公營房屋的供應量，因此擬議計劃下的公營房屋類別將會在稍後階段作決定；及
- (2) 有關為新公營房屋項目制訂「幸福設計」指引的事宜，房委會希望能引進新的設施並進行改善工程以提高公營房屋質素。新公營房屋項目亦會根據最新的標準而設計，並會考慮區內環境及特色來提供相應的設施，以締造有「幸福感」的居住環境。

37. 房屋署凌慧欣女士對有關沙埔公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 元朗沙埔公營房屋計劃屬於規模較大的發展項目，預計人口約46 000人，因此房委會會分別於南面及北面地段配備合適規模的零售設施，當中包括超級市場、一般零售、餐廳、便利店等，以照顧將來居民的基本需要。因應附近環境及人口因素，房委會亦會設置街市以便利新增居民及附近村民購買食材；及
- (2) 新公營房屋項目將會參考不同設計概念，包括「綠色生活」、「活力健康」、「社區聯繫」、「樂齡安居」及「跨代共融」，以締造一個美好的社區環境。

38. 房屋署謝淑儀女士對有關元朗十八鄉公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 相比元朗沙埔公營房屋計劃，十八鄉公營房屋發展項目規模較小，但仍會提供足夠的地區零售設施，包括售賣濕貨的店鋪、超市及食肆等；
- (2) 除了幼稚園，房屋署初步應社會福利署要求，將會提供老人及幼兒的社福服務設施，詳情有待將來詳細設計時作實；及
- (3) 將會增設一個公共交通交匯處，方便居民出入。

39. 房屋署梁嘉瑋女士對有關元朗大旗嶺公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 同樣地，相比元朗沙埔公營房屋計劃，大旗嶺公營房屋發展項目規模較小，將會提供地區零售設施例如便利店、餐飲店鋪及售賣濕貨的店鋪等。另外，亦會提供一間幼稚園；及

- (2) 房屋署正與社會福利署商討，應其要求提供針對老人及支援家庭的社福服務設施，詳情有待將來詳細設計時作實。

40. 主席總結，區議會向來支持政府於元朗區發展公營房屋，惟議員普遍不支持該三項擬議公營房屋發展計劃的整體規劃及基建設施工程。他認為就不同的房屋發展計劃，政府應該全面地檢視整區的規劃，並且基建先行，提供足夠的交通改善措施和社區設施，而非「斬件式」發展，也不應只以小型道路改善工程作為解決全區性交通問題的方案。他希望有關政府部門重新審視及研究相關的整體規劃及基建設施工程，然後再次諮詢區議會。

41. 主席宣布會議於午膳時間暫時休會，並將於下午 2 時 30 分繼續進行。

第六項：元朗十八鄉路公營房屋發展計劃 (區議會文件 2022／第 40 號)

42. 主席請議員參閱第 40 號文件，並歡迎以下部門及工程公司代表出席會議：

房屋署高級建築師 (39)

黃嘉賢女士

房屋署規劃師 (14)

陳慧儀女士

土木工程拓展署高級工程師／6

黃國存先生

阿特金斯有限公司項目統籌

劉家泉先生

43. 主席請相關政府部門代表簡介文件。

44. 房屋署黃嘉賢女士簡介元朗十八鄉路公營房屋發展計劃。

45. 程振明議員表示，當初溱柏發展項目的圖則曾包括興建一條連接十八鄉路及欖喜路的道路，惟最後因為部分擬建路段涉及私人土地而未能落實。鑑於現時政府已收回該私人土地，要求政府在發展元朗十八鄉路公營房屋發展計劃時一併推行有關道路工程，以改善當區的交通。

46. 鄧志強議員申報他是持有部分需收回土地的祖堂有份人。另外，他查詢有關發展計劃將興建的公營房屋類型，並反對興建任何可以轉售房屋單位圖利的發展項目。他要求有關政府部門再次出席會議討論有關發展計劃。

47. 副主席表示，當年政府發展錦上路鐵路站收回的祖堂地所給予土地業權人的補償遠少於若干年後拍賣給發展商之賣地收入，而且政府曾表示不會發展上蓋物業，但最後與現實不符。他質疑政府收地時擬議的發展目的與日後實際的結果不同，因此他要求政府收地時必須清晰註明發展目的，不能以「因應社會需求轉變」為由而隨意改變發展目的，否則對於被收回土地的業權人有欠公道。

48. 文富穩議員，BBS 表示，理解政府收地興建公屋以應付房屋需求，惟不滿政府以低價收地再以市值高價賣地的行為，並擔心因沒有指定土地用途而售與發展商興建私樓牟利，對被收地的村民不公道。他建議預留部分配額的住宅單位予受影響的祖堂成員，以代替收地賠償。他反對有關發展計劃，並要求有關政府部門出席下次會議再作討論。

49. 房屋署黃嘉賢女士的綜合回應如下：

- (1) 房委會正與相關政府部門就擴闊欖喜路進行協調，而有關發展計劃的地界內已預留非建築用地的範圍，以便收回作道路優化工程；
- (2) 為了配合社會對公屋、綠置居計劃、及其他資助出售房屋的需求轉變，房委會會保留房屋類別的彈性，並適時調節不同類別之間的供應量，務求更適切地應對市況變動，配合社會整體的住屋需要。因此各項房屋的類別在稍後才作決定。目前有關計劃仍屬初步設計階段，房屋類別需待日後詳細設計階段才可確立；
- (3) 房委會目前沒有「以樓換地」作為收地補償的機制；及
- (4) 有關發展計劃內所收回的土地已經於 2022 年 9 月 10 日歸還政府所有。

50. 規劃署區晞凡先生表示，規劃署會與運輸署、路政署及房屋署等有關部門研究興建一條新道路以連接十八鄉路及欖喜路的可行性。

51. 地政總署陳仲銘先生表示，在政府需要就公共用途而發展某些土地時，可以引用《收回土地條例》（第 124 章）收回相關私人土地。政府會在刊憲前進行諮詢，如市民認為有關收地項目的目的有違或不符合公共用途，可以向政府提出反對意見，所收集的意見將提交行政長官會同行政會議作出決定。

52. 主席總結，議員關注有關發展計劃的房屋類別，以及建議預留部分配額的住宅單位予被收回土地的祖堂成員，作為一種公私營合作模式。

其次，議員建議趁現時發展的契機興建連接十八鄉路及欖喜路的道路，他認為有關道路能達到疏導當地交通的用途。

第七項：屯馬綫洪水橋站項目

（區議會文件 2022／第 41 號）

53. 主席請議員參閱第 41 號文件，並歡迎以下部門及香港鐵路有限公司（港鐵公司）代表出席會議：

路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-1	陳家豪先生
路政署鐵路拓展處高級工程師／鐵路計劃（13）	梁偉立先生
港鐵公司高級企業傳訊經理－項目及工程拓展	郭敏儀女士
港鐵公司高級統籌經理	周艷芳女士

54. 主席請相關政府部門及港鐵公司代表簡介文件。

55. 路政署鐵路拓展處陳家豪先生及港鐵公司周艷芳女士透過電腦投影片簡介屯馬綫洪水橋站項目的最新進展、相關社區聯絡工作，以及下一步有關鐵路方案刊憲的工作。

56. 黎永添議員反映於繁忙時段錦上路站乘客往往因車廂滿載而未能上車。他指出由於屯馬綫各站的月台只有兩個，未能如大埔站般設有後備月台以便開出特別列車班次。他建議於洪水橋站興建後備月台，以便日後安排中途起載的特別班次列車疏導乘客。

57. 副主席查詢有關項目會否影響附近的鄉村發展或原居民興建丁屋的申請。另外，他指出洪水橋發展項目將會為區內新增 28 萬人口，相信屆時會加劇屯馬綫於繁忙時間車廂擠迫的情況。其次，他認為若因為個別車站月台長度不足而未能增加列車車卡，建議港鐵公司考慮擴建相關車站的月台。

58. 主席表示，施政報告已提出規劃連接洪水橋和前海的「港深西部鐵路」，將來粵港澳大灣區會以洪水橋站作橋樑連接兩地；而本身屯馬綫洪水橋站是為了配合洪水橋／厦村新發展區的居民交通需求而設，他查詢將來屯馬綫洪水橋站將如何配合「港深西部鐵路」的規劃。

59. 路政署鐵路拓展處陳家豪先生的綜合回應如下：

- (1) 屯馬綫洪水橋站項目是在現有水圍站及兆康站之間的架空鐵路橋上興建一個新的車站。在營運中的鐵路綫上興建新車站是一

項重大的挑戰，若要於營運中的鐵路主綫上增加分岔口以加設備用月台將會增加技術困難；

- (2) 目前在屯馬綫行駛的是八卡車卡的列車，屯馬綫新增的車站會繼續沿用現時以八卡車卡列車運作的模式；
- (3) 路政署鐵路拓展處已要求港鐵公司就未來人口預測及規劃發展進行評估，以規劃新鐵路站及未來屯馬綫列車服務，以應付未來的交通需求；
- (4) 現時港鐵公司會因應繁忙時段情況調動短途班次服務行走繁忙路段（例如從天水圍站出發），以疏導前往市區的乘客；
- (5) 屯馬綫洪水橋站項目不涉及徵收附近田心村或其他鄉村的私人土地，相信與附近鄉村發展或原居民興建丁屋的申請沒有關連。此外，港鐵公司會就項目進行環境評審，制定合適的緩解措施以盡量減低在工程期間及車站營運對附近民居可能構成的影響；及
- (6) 政府規劃中的「中鐵綫」初步預計會由錦田連接到九龍塘，將能有效紓緩屯馬綫的載運壓力，分流部分新界前往市區的乘客。另外，「港深西部鐵路」目前亦在研究階段。政府預計於 2022 年年底就《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》的初步建議鐵路方案開展公眾諮詢工作。

60. 港鐵公司郭敏儀女士的綜合回應如下：

- (1) 明白議員對屯馬綫運載力的關注，港鐵公司一直透過不同的措施配合繁忙時間乘客的需求，包括在可行情況下增加列車班次、在繁忙時段加插短途班次服務行走繁忙路段、加強客流管理的措施及協調列車開出的時間等；及
- (2) 港鐵公司觀察到現時的行車班次尚有提升空間，就未來的發展會一直與政府檢視地區的規劃發展，亦會與相關部門研究屯馬綫洪水橋站的乘客流量。

61. 主席總結，屯馬綫洪水橋站是未來洪水橋／厦村新發展區的重心基建項目，希望政府以「基建先行」為主導思想盡快落實有關項目。主席表示樂見政府及港鐵公司就屯馬綫洪水橋站項目經已諮詢並取得厦村鄉鄉事委員會的支持。

討論事項

第八項：程振明議員建議「討論如何處理元朗鄉村內已圍封政府土地管理及清理問題」

(區議會文件 2022／第 42 號)

62. 主席請議員參閱第 42 號文件，亦請議員參閱元朗地政處及食物環境衛生署的書面回覆，並歡迎以下代表出席會議：

元朗地政處高級地政主任／土地管制（西） 林杏玲女士

63. 程振明議員表示，政府疏於管理在鄉村內的圍封政府土地，令其成為村民胡亂棄置垃圾的地方，有關問題已拖延多年。他認為圍封政府土地一方面影響村民出入，另一方面浪費公共資源，建議政府解封有關土地。另外，他查詢現時是否容許村民租用已圍封的政府土地，建議放寬有關處理規範不合法佔用情況的申請準則，並酌情處理有關申請。

64. 文富穩議員，BBS 反映有村民投訴某塊已圍封的政府土地上的數條矮柱及告示牌正對着其村屋的門口，在傳統習俗上並不吉利，要求政府檢視有關情況。

65. 黎永添議員表示在錦上路邊的水流田村一塊已圍封政府土地內，因有樹木壓毀了圍封的鐵絲網以致途人被鐵絲網勾破衣物。他曾向部門書面投訴，但經過一段時間才獲處理。他查詢地政處是否已撥資源或設有工作小組專門保養已圍封政府土地。

66. 元朗地政處林杏玲女士綜合回應如下：

- (1) 地政處在完成政府土地管制行動後，一般會豎立政府土地告示板，以防止土地再被非法佔用。如有政府土地持續被非法佔用，或土地面積較廣時，會考慮築起圍網或矮柱圍封政府土地。然而，地政處會盡量避免使用圍網圍封政府土地，以減低對附近村民的影響；
- (2) 地政處現正審視已圍封的未批租政府土地的數目並進行風險評估。地政處會評估有關土地再被非法佔用的風險、土地面積、地面有否構築物等因素考慮移除或拆卸政府土地的管制設施；
- (3) 村民可申請租用政府土地，然而地政處收緊了處理規範不合法佔用情況的申請準則，所有在 2017 年 3 月 28 日或以後才出現的不合法佔用情況，都不符合申請規範化的條件；

- (4) 相信議員指出一幅用數條矮柱圍封的政府土地並豎立政府土地告示牌對着某村屋門口的事件屬個別情況，地政處在採取土地管制行動時，會盡量避免在居民門前豎立政府土地告示板或矮柱。建議議員於會後向地政處提供有關個案的資料再作跟進；及
- (5) 地政處會定期巡視已圍封的政府土地，每幅圍封政府土地的巡視密度亦有所不同，並會定期為圍封政府土地內的樹木進行修剪及滅蚊等工作。

67. 地政總署朱立雄先生表示，由於不合法佔用政府土地的個案眾多，為遏止「先佔用後申請」的情況，地政總署收緊了處理規範不合法佔用情況的申請準則，所有在 2017 年 3 月 28 日或以後才出現的不合法佔用情況，都不符合申請規範化的條件。然而，只要相關佔用人停止佔用後，則可申請租用有關政府土地，而在 2017 年 3 月 28 日前已佔用的申請個案，政府會收取之前長期佔用的罰款。另外，若申請作花園用途，有關政府土地須與申請者的住宅土地相連，並且有關政府土地須屬於沒有特定用途及不能作獨立發展。

68. 主席總結，希望政府加強有關鄉村內政府土地的管理問題，確保已圍封政府土地的環境衛生不會影響村民的生活。另外，他建議政府放寬申請租用鄉村內政府土地的條件，或由政府將其改建為公共設施及道路。

第九項：沈豪傑議員建議討論「要求加強規管元朗炮仗坊遊樂場一帶的非法聚賭事宜」

（區議會文件 2022／第 46 號）

第十二項：警務處匯報過去兩個月區內的治安情況及罪案數字

69. 主席請議員參閱第 46 號文件，亦請議員參閱警務處的書面回覆，及康樂及文化事務署席上提交的書面回覆。

70. 香港警務處何鎮宗先生匯報過去兩個月區內的治安情況及罪案數字。

71. 文富穩議員，BBS 讚揚警方過去不遺餘力地追捕元朗區的犯罪份子。另外，他建議政府在地區安裝攝錄儀器，從而阻嚇犯罪份子及令其無所遁形。

72. 何鎮宗先生表示，就利用攝錄儀器執行防罪的工作，警方向來有進行相關的政策研究，而警方亦有向律政司取得法律意見。警方的現行策略是在高危地方，與不同的持分者合作，提供意見及支援，讓不同的持分者於商店、住宅，以及鄉郊地區適當位置安裝攝錄儀器，以達致防罪及協助警方偵查罪案。

73. 主席總結，近年整個香港的犯罪模式隨着科技進步而有所改變，一些欺詐案件的數字亦不斷上升，加強市民在有關方面的防罪意識是十分重要，欣悉警方在這方面已作大量宣傳教育。另外，最近發生多宗高調的暴力案件，希望警方加強情報工作，及時阻止罪案發生。其次，目前許多店舖已安裝閉路電視，一旦罪案發生時能協助警方搜證，而過去警方亦在元朗鄉郊地區宣傳安裝閉路電視，以阻止爆竊案發生。

報告事項

第十項：委員會進展報告

(i) 文康事務及地區設施管理委員會（區議會文件 2022／第 43 號）

(ii) 交通及運輸委員會（區議會文件 2022／第 44 號）

74. 主席請議員參閱第 43 及 44 號文件所載的委員會進展報告。

75. 議員閱悉上述委員會進展報告。

第十一項：元朗地區管理委員會進展報告

（區議會文件 2022／第 45 號）

76. 主席請議員參閱第 45 號文件所載的元朗地區管理委員會進展報告。

77. 議員閱悉上述進展報告。

第十三項：匯報地區主導行動計劃工作進展

78. 主席元朗民政事務助理專員（1）陳栢桑先生匯報地區主導行動計劃（「主導計劃」）的最新進展。

79. 陳栢桑先生介紹「主導計劃」及其工作進展。

80. 主席關注位於元朗橋壽徑與元朗青山公路交界的銜接街口某店舖涉嫌長期違例擴充營業的情況，希望相關政府部門正視及加強執法。

81. 副主席查詢「主導計劃」會否協助清理西鐵站附近的違法停泊單車，因為有不少生鏽及爆胎的單車被長期棄置。

82. 陳栢桑先生表示，「主導計劃」的工作內容是包括清理店舖違例擴充營業的問題，但不會取代由原有政府部門負責處理的工作。元朗民政事務處（民政處）備悉議員的意見，會向相關部門轉達。另外，歡迎議員向民政處反映棄置單車的黑點，會考慮下一次進行聯合清理行動時處理。

第十四項：其他事項

第 56 屆工展會 – 誠邀十八區團體到場表演

（區議會文件 2022／第 47 號）

83. 主席請議員參閱席上提交文件第 47 號，內容是「第 56 屆工展會 – 誠邀十八區團體到場表演」。第 56 屆工展會擬定於 2022 年 12 月 9 日至 2023 年 1 月 1 日於維多利亞公園舉行。香港中華廠商會現邀請十八區區議會協助安排地區團體於工展會表演。為表謝意，香港中華廠商會將向每個參與表演的單位提供港幣 3,000 元作為津貼費用。

84. 主席詢問議員是否同意由元朗區議會安排地區團體於第 56 屆工展會表演。議員表示沒有異議，並建議由元朗區文藝協進會參與表演。

85. 文富穩議員，BBS 申報他為元朗區文藝協進會的永遠名譽會長，惟未能代表元朗區文藝協進會決定是否接受有關邀請。

86. 主席總結在議員支持下決定邀請元朗區文藝協進會代表元朗區議會參與第 56 屆工展會表演，並請秘書處會後作出跟進。

（會後補註：元朗區文藝協進會已同意接受有關邀請，秘書處已於 2022 年 11 月 7 日致函通知香港中華廠商聯合會有關事宜。）

87. 餘無別事，主席宣布會議結束，並感謝議員及政府部門代表出席會議。

元朗區議會秘書處
2022 年 12 月