

元朗區議會 2023 年第三次會議記錄

日期：2023 年 6 月 27 日（星期二）

時間：上午 10 時正至下午 3 時 35 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）
郭永昌議員	（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）	（下午 1:00）
文祿星議員，MH	（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 1:20）
鄧善恒議員	（會議開始）	（下午 1:45）

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
陳栢桑先生	元朗民政事務助理專員（1）
劉詩雅女士	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）
劉曉立先生	元朗民政事務處聯絡主任主管（市區二）
吳錦樑先生	土木工程拓展署總工程師／西 1
吳婉茵女士	土木工程拓展署高級工程師／12（西）
翁惠思女士	教育局總學校發展主任（元朗）
張鳳香女士	食物環境衛生署元朗區衛生總督察 1
莫家駿先生	食物環境衛生署元朗區衛生總督察 2
吳永媚女士	食物環境衛生署元朗區衛生總督察 3
陳金菊女士	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
黃俊雄先生	房屋署物業管理總經理（屯門及元朗）
陳仲銘先生	地政總署地政專員／元朗（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	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理（分區支援）
區晞凡先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
石陳麗樺女士	社會福利署元朗區福利專員
楊俊榮先生	運輸署總運輸主任／新界西北

議程第三項

余寶美女士，JP	屋宇署署長
韋科先生	屋宇署高級結構工程師／C3

議程第四項

溫少耀先生	機電工程署高級工程師／能源效益 C6
林嘉汶女士	機電工程署高級工程師／能源效益 C9
李達強先生	奧雅納工程顧問項目總監
馬廸恆先生	奧雅納工程顧問項目統籌

議程第五項

施鍵恒先生	路政署北部都會區鐵路辦事處總工程師／北都鐵路（3）
張婷芝女士	路政署鐵路拓展處高級工程師／沙中線（8）（兼署任）
羅廸高先生	香港鐵路有限公司項目經理（北環綫）
周艷芳女士	香港鐵路有限公司高級統籌經理
梁文迪先生	香港鐵路有限公司助理企業傳訊高級經理（項目及工程拓展）

議程第六項

靳嘉燕女士	規劃署助理署長／全港
黎惠珊女士	規劃署總城市規劃師／規劃研究 1
謝俊達先生	土木工程拓展署北拓展處副處長
王仲邦先生	土木工程拓展署總工程師／北 4

鄭炳章先生

艾奕康有限公司執行董事

議程第七項

伍偉康先生

路政署主要工程管理處副處長（2）

曾頌文先生

路政署高級工程師 1／十一號幹線

羅偉基先生

路政署高級工程師 3／十一號幹線

文家豪先生

運輸署高級工程師／西北

施宗明先生

運輸署高級工程師／主要工程 2（署任）

洪子軒先生

運輸署工程師／主要工程 1

關志輝先生

奧雅納工程顧問項目經理

毛曼青女士

奧雅納工程顧問助理董事／交通

缺席者

鄧鎔耀議員

（因事請假）

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會 2023 年第三次會議。

2. 主席特別歡迎屋宇署署長余寶美女士，JP 出席會議。

3. 主席亦代表元朗區議會歡迎食物環境衛生署（食環署）元朗區衛生總督察 1 張鳳香女士、總督察 2 莫家駿先生及總督察 3 吳永媚女士，頂替食環署元朗區環境衛生總監李錦浩先生，代表署方出席會議。

4. 另外，鄧鎔耀議員因事請假。

第一項：通過會議議程

5. 主席宣布通過是次會議的議程。

第二項：通過元朗區議會 2023 年 4 月 25 日舉行的 2023 年第二次會議記錄

6. 議員通過元朗區議會 2023 年 4 月 25 日舉行的 2023 年第二次會議記錄。

第三項：與屋宇署署長會面

7. 主席再次歡迎屋宇署署長余寶美女士，JP 出席會議，與議員會面，同時亦歡迎屋宇署高級結構工程師／C3 韋科先生出席會議。

8. 余寶美女士，JP簡介屋宇署的工作。

9. 程振明議員期望署方能制定有效方案處理複雜的新界村屋僭建物個案，例如在相關業主能提交由合資格人士就建構物簽發的安全證明的前提下批准暫緩處理有關僭建物的清拆、加快批核有關業主就重建村屋的申請等。另外，他建議署方協助受樓宇滲水問題困擾的市民聯絡滲水源頭單位的業主及提出檢控。其次，他查詢署方各類小型工程所需的程序、規定及認可人士等詳情。最後，他查詢署方是否負責處理冷氣機滴水問題。

10. 黎永添議員表示不少村屋早於 70 年代已建有簷蓬，而部分村屋住戶於近日收到署方發出的清拆令。有關署方所根據《建築物條例》就私人樓宇及相關建築工程作出的規管，他查詢有關條例的生效日期，以及條例是否對早於 70 年代已建成的新界村屋具追溯力。

11. 文祿星議員，MH表示有新田村民近日收到署方的通知，指由於村民未有遵從署方的清拆令，將會被提出檢控及一經定罪，最高可罰款 20 萬元及監禁一年，令村民感到無助及憂慮。僭建問題是歷史遺留下來的問題，並非短期內可解決；而且許多僭建物與鄰屋相連，清拆工程可能會對相連屋宇構成影響。此外，清拆工程會令村民無家可歸，帶來居住問題，若署方堅持清拆恐會變相引起更多社會問題。政府對發展新田科技城及北環線兩大項目，一方面派官員到鄉郊地區徵用民地，另一方面向違建村屋發出清拆令。他希望政府能設身處地，理解村民的困擾，而不是單方面採取行動，罔顧村民的利益。他強烈要求署方立即暫緩就村民未有遵從清拆令而作出的檢控，並與村民共同商討解決方案。

12. 文富穩議員，BBS建議署方提供過渡期予《建築物條例（新界適用）條例》生效日期前所興建的新界村屋，並重新開設「理順新界村屋僭建問題工作小組」，為村屋僭建問題制定理順計劃。另外，他表示大部分新界村屋的面積只有 100 至 200 平方呎，部分村民因沒有足夠土地及金錢而在村屋加建一層以解決住屋需要，希望署方執法時能體恤村民處境。

13. 鄧家良議員，MH 申報他在村屋居住。他表示有村民多年前為解決住屋需要而重建舊村屋並加建一層，惟最近收到署方的清拆令，令村民感到無奈。他希望署方考慮及研究設立以短期形式批出牌照的制度，容許業主在委聘合資格人士就構築物進行安全檢驗及在提交安全證明後，保留現有構築物，以解決村民的住屋需要。

14. 主席申報其私人業務涉及協助村民處理村屋僭建的法律事務。他補充在 1961 年 1 月 1 日《建築物條例（新界適用）條例》（《條例》）生效前，在新界興建的建築物並不受當時已有的《建築物條例》規管。另外，他表示署方曾提出就處理村屋僭建問題的執法行動作出微調，俗稱「微調方案」，讓因特別情況而未能即時清拆構築物的業主在委聘合資格人士就構築物進行安全檢驗及提交安全證明後，向署方申請微調執法行動。他查詢目前元朗區各鄉村申請「微調方案」成功的個案數目。其次，他建議署方在清拆違例危險招牌及保育香港特色招牌文化之間作出平衡。另一方面，他指出由食環署及屋宇署組成的「滲水投訴調查聯合辦事處」積壓了不少投訴個案，令投訴人受長期困擾。他查詢署方如何有效解決樓宇滲水的問題以及使用新測試滲水技術的試點地區是否包括元朗區。最後，就最近將軍澳某住宅單位被揭發於裝修期間拆除主力牆一事，查詢署方如何監管私人單位業主有否違規拆除主力牆。

15. 余寶美女士，JP 的綜合回應如下：

- (1) 《條例》並不適用於該《條例》生效前已建成的村屋，唯在該日期後任何改建、加建或重建都須要遵從該《條例》的規定。署方會參考以往的照片或鳥瞰圖等分辨建築物是否屬於條例生效後建造或曾否進行改動及加建工程。署方歡迎業主提供證據以證明其建築物包括任何改動及加建工程是於該《條例》生效前已存在或完成；
- (2) 署方會以「分類規管」及「按序處理」的加強執法策略處理新界村屋的僭建物；
- (3) 署方會視乎以「排屋」形式而建的村屋的獨特情況而考慮對執法行動的實施細節作出微調，讓業主有更多時間籌備和協調僭建物的清拆工程。但署方重申有關安排旨在讓業主安全及有效地統籌清拆工程，而非暫緩執法；以元朗南邊圍為例，署方考慮業主委聘的認可人士所提交的勘察報告及分階段清拆方案及時間表後，批准共 126 幢的「排屋」可延期執行清拆僭建物的工程；
- (4) 業主可為村屋加建符合小型環保及適意設施規定的簷篷，如簷篷不符合規定，即被視為《建築物條例》下的僭建物。村屋僭建物並沒有理順計劃，惟署方會聯同地政總署檢視有關指定小型環保及適意設施項目名單；
- (5) 目前香港共有 642 條認可鄉村，署方已完成主動勘察約一半的鄉

村，根據去年署方於立法會提交進度報告及申訴專員就新界村屋僭建物主動調查的結果及建議，署方已提升執法效率，並會繼續依法辦事，包括如收到有關新建僭建物的舉報會按視察結果適時採取執法行動；

- (6) 政府已放寬村屋天台安裝太陽能系統的限制，惟業主在安裝太陽能系統時，須符合有關的限制及規定，包括不可圍封支承太陽能系統的支架，以避免系統佔用的空間被濫用。另外，村屋層數及樓高已有規定，署方沒有酌情權讓業主興建高於三層的村屋；
- (7) 由食環署及屋宇署合組的聯合辦事處（聯辦處）會向滲水源頭的單位業主發出妨擾事故通知，聯辦處會盡力協助受影響的業主解決滲水問題；
- (8) 元朗區是聯辦處使用新測試技術尋找滲水源頭的試點地區之一，惟新技術有其局限性，部分樓宇狀況並不適宜使用，因此在第三階段的滲水調查時新技術只能應用在約一半的個案；
- (9) 市民可下載「小型工程錦囊」流動應用程式，尋找擬進行的小型工程的所屬級別、類型、項目及查看相關描述，然後選擇合適的建築專業人士／訂明註冊承建商進行工程；小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險分為三個級別，不論級別均須在工程展開前及／或工程完成後向署方呈交開工通知／完工證明書，否則會被視為僭建物；
- (10) 食環署負責處理冷氣機滴水引致的環境衛生滋擾問題，而署方負責處理冷氣機冷凝水的排水管欠妥的事宜。現行法例並沒有強制要求樓宇安裝冷氣機冷凝水的排水管，儘管如此，根據 2000 年 3 月署方發出的《作業備考》，新建樓宇如設有冷氣機平台均應設有冷氣機冷凝水排水系統。另外，如排水管欠妥、不足或不衛生涉及違反《建築物條例》的規定，署方會向業主發出法定命令要求他們進行修葺工程；
- (11) 署方理解不少招牌頗具特色，但違例招牌尤其處於街道或行人道上的老舊招牌存在安全隱患，因此署方早年已推行招牌監管制度，按風險以大規模行動有序清拆違例招牌；及
- (12) 業主在裝修單位時未經署方批准及同意而拆除結構牆屬違例建築工程。署方會與物業管理業團體及相關建築專業學會合作，加強宣傳及教育市民及相關樓宇管理人員。署方亦建議大廈業主立案法團可要求業主向物業管理處提交有關單位裝修詳情的資料，以作紀錄。

16. 主席總結，希望政府體恤民情，盡量提供足夠時間讓村民處理村屋僭建物的問題。

第四項：在洪水橋／厦村新發展區提供第一期區域供冷系統
(區議會文件 2023／第 28 號)

17. 主席請議員參閱第 28 號文件，並歡迎以下機電工程署(機電署)及顧問公司代表出席會議：

機電署高級工程師／能源效益 C6	溫少耀先生
機電署高級工程師／能源效益 C9	林嘉汶女士
奧雅納工程顧問項目總監	李達強先生
奧雅納工程顧問項目統籌	馬廸恆先生

18. 機電署溫少耀先生及奧雅納工程顧問馬廸恆先生簡介在洪水橋／厦村新發展區提供第一期區域供冷系統。

19. 鄧家良議員，MH 支持當局推行區域供冷系統，及查詢供冷站是地面建築物抑或地底設施，並擔心其運作時會對附近環境帶來噪音及污染。另外，他查詢政府如需於私人土地鋪設地下喉管，會否進行強制收地。其次，他查詢署方會否規定附近的商業建築物、商場及學校等建築物使用區域供冷系統。

20. 主席認為區域供冷系統能減低因冷氣機排熱而帶來的「熱島效應」。另外，他查詢署方應對區域供冷系統故障的應急或後備措施。其次，他查詢住宅建築物未有被納入區域供冷系統服務對象的原因，以及建議擴大區域供冷系統的服務範圍至附近的鄉村。

21. 程振明議員查詢區域供冷系統比傳統空調系統是否更具成本效益。另外，他關注署方於進行更改地下喉管路線工程時能否與其他地下設施使用者有效地協調。

22. 機電署溫少耀先生及林嘉汶女士的綜合回應如下：

- (1) 擬建的供冷站屬約三層高的大廈式建築物，供冷站將會使用淡水冷卻塔作為散熱系統，亦會設置適切的消音設備以減少對附近的噪音滋擾，而且供冷站將計劃申請綠色建築環保評估金級評級；
- (2) 署方將會於公用行人道或馬路地底鋪設區域供冷系統的喉管，不會涉及私人土地。如需署方提供區域供冷服務的建築物業主亦需配合相關接駁技術要求及設施安排，以便提供冷水供應給建築物使用；
- (3) 區域供冷系統是高效節能的供冷方案，務求讓更多人受惠。署方

會參考啟德發展區的做法及經驗，與地政總署商討在非住宅發展的賣地條款中加入使用區域供冷系統的要求；

- (4) 非住宅建築物一般會使用中央空調系統，因此較適宜使用區域供冷系統以達至更節能效果；然而如要在住宅建築物使用區域供冷系統，則需要審慎考慮相關接駁技術要求及設施安排的可行性及成本效益，包括需要在建築物及住宅單位內預留接駁喉管及機電設施的額外空間及日後對相關設施保養及維修要求，可能會對住宅建築物的設計帶來影響，因此署方暫不會要求住宅建築物使用區域供冷系統；
- (5) 由於地下設施繁多，因此署方在為區域供冷系統設計及鋪設喉管時將與其他地下設施的使用者密切溝通，並協調各設施的路線或埋藏深度；
- (6) 區域供冷系統將設有後備設施包括製冷機組、水泵、供應／回收水喉管及電纜等，而且喉管每隔一定距離設有閘掣，當出現喉管滲漏的情況時可快速關閉相關閘掣截停水源，以便維修；及
- (7) 區域供冷系統的冷水配送喉管網絡是採用「三管式設計」。當其中一條負責供應或回收冷水的喉管損毀或需要進行維修時，第三條喉管（即後備喉管）可即時運作，以維持區域供冷服務。以上設計都可為區域供冷系統提高整體可靠性。

23. 主席總結，區域供冷系統具成本效益及符合環保原則，議員支持署方在洪水橋／厦村新發展區推行有關工程。

第五項：北環線主線項目簡介

（區議會文件 2023／第 29 號）

24. 主席請議員參閱第 29 號文件，並歡迎以下路政署及香港鐵路有限公司（港鐵公司）代表出席會議：

路政署北部都會區鐵路辦事處總工程師／ 施鍵恒先生
北都鐵路（3）

路政署鐵路拓展處高級工程師／沙中線 張婷芝女士
（8）（兼署任）

港鐵公司項目經理（北環綫） 羅迪高先生

港鐵公司高級統籌經理 周艷芳女士

港鐵公司助理企業傳訊高級經理（項目及 梁文迪先生
工程拓展）

25. 路政署施鍵恒先生和港鐵公司羅迪高先生、周艷芳女士及梁文迪

先生簡介北環線主線項目的最新進展、相關社區聯絡工作及有關鐵路方案的刊憲工作。

26. 副主席樂見北環線主線項目在經過社會討論多年後終於落實推行。不過，他反對當局在未有進行諮詢之下將擬設於新潭路附近的車站命名為「凹頭站」，並建議改為「錦田站」以更準確反映車站的地理位置。其次，他要求署方改善治河路的道路設計，為將來的緊急救援出入口預留足夠的空間予救援車輛出入。其次，他反映錦上路站於繁忙時間車廂擠迫的情況嚴重，以及建議改善錦田一帶道路及交通設計，以紓緩交通擠塞的情況。

27. 程振明議員期望北環線主線項目盡早施工，以強化本港的交通網絡。另外，他指出錦上路站將來會成為連接北環線及屯馬線的轉車站，因此要求署方強化錦上路站附近的交通網絡，以有效疏導未來大量的人流及車流。其次，他認為不宜將擬設於新潭路附近的車站命名為「凹頭站」，因為車站位置並非坐落於凹頭，應按其地理位置命名。另一方面，他建議當局設計新車站時需增加其通達性，例如設置地下通道以方便附近居民前往車站。

28. 黎永添議員表示，港鐵公司曾就北環線主線項目諮詢八鄉鄉事委員會，委員會支持有關項目以完善香港的鐵路系統。另外，他建議改善鄉郊地區的交通及道路，以便居民前往新車站。其次，他建議於新車站提供泊車轉乘安排，並興建停車場及單車停泊處。

29. 文祿星議員，MH支持北環線主線項目，並希望港鐵公司在推行北環線主線項目期間能妥善處理涉及祖墳及私人土地的補償事宜。

30. 文富穩議員，BBS建議將擬建的新田站遷近新田鄉一帶村落，以及興建行人通道以方便該區村民前往車站。另外，他指出當局為發展北環線主線項目擬在牛潭尾一帶收地，將會導致當區的物流公司結業並令數百名工人面臨失業，他要求政府妥善處理工人的補償安排。其次，他擔心將來錦上路站在升級為轉車站後，未必能應付龐大的乘客流量。

31. 鄧家良議員，MH反映目前屯馬線沿線的乘客於繁忙時間登車困難，而且屯門及元朗未來會隨新住宅項目相繼落成帶來新增人流，擔心將來錦上路站升級為轉車站後會加劇屯馬線於繁忙時間車廂擠迫的情況，因此建議港鐵公司增加屯馬線的載客量。

32. 主席表示，現時錦上路站的乘客於繁忙時間登車困難，擔心將來錦上路站升級為屯馬線及北環線的轉車站後，車站未能應付龐大的乘客流量。另外，據他所知鄰近擬建「凹頭站」的圭角山為錦田的發源地，因

此他支持將有關車站命名為「錦田站」。其次，當棕地作業經營者因收地而又未能重置作業而被逼結業時，僱主需根據《僱傭條例》對員工作出補償，因此他建議政府增加特惠補償，從而間接提高僱主對員工的補償。最後，他指出按照慣例，工程若涉及影響當地的風水，政府會負責支付躉符費用作為補償。

33. 港鐵公司周艷芳女士及梁文迪先生的綜合回應如下：

- (1) 現時各北環線主線車站名稱是工程項目的暫時名稱，確實車站命名會於通車前落實。港鐵公司會考慮車站的代表性、地理位置以及特色等因素為車站命名，並會收集地區意見；
- (2) 現時屯馬線繁忙時間約 2.7 分鐘開出一班車，早上繁忙時間亦已安排短途列車於天水圍站開出，以疏導候車乘客；
- (3) 現有的屯馬線仍有空間加密班次以提升載客量，港鐵公司會適時研究及檢討方案，包括在有需要時增購列車及增加班次，以應對新增客量；
- (4) 北環線主線的錦上路站將設於地底，港鐵公司會以方便乘客轉乘為目標設計相關轉乘安排，例如建造扶手電梯及升降機，並設置清晰的指示標誌，以方便乘客轉乘；
- (5) 港鐵公司所營運的鐵路網絡中有不少轉車站，它們都運作順暢，例如金鐘站為服務四條鐵路線的轉車站，相信有關經驗能應用在錦上路轉車站的設計及策劃；
- (6) 根據北環線主線的最新設計，將不會在治河路設立緊急救援出入口，因此治河路不會受北環線主線項目影響；及
- (7) 有關泊車轉乘及單車停泊處方面，港鐵公司會按交通影響評估建議車站及其他公共交通工具的接駁及轉乘安排。

34. 路政署施鍵恒先生的綜合回應如下：

- (1) 署方知悉議員就車站名稱的關注，如港鐵公司所回應，現時各北環線主線車站名稱是工程項目的暫時名稱，確實車站命名會於通車前落實。署方已在第 29 號文件作出相應備註；
- (2) 港鐵公司正就北環線主線項目進行交通影響評估，並會就因應北環線主線開通後新增的乘客流量所需的交通配套作出建議，而有關評估需遞交運輸署審批；
- (3) 目前政府推行以公共交通為本和以鐵路為骨幹的運輸政策，鼓勵市民盡量乘搭公共交通工具出行。然而，因應市民對泊車轉乘的

需求，署方會要求港鐵公司就有關泊車轉乘的安排作出研究，在合適的車站及實際可行的情況下提供泊車轉乘；

- (4) 北環線主線的詳細規劃及設計會以盡量佔用最少土地為原則進行。政府收地時，地政總署會根據鐵路條例和現行政策，審慎處理各項收地個案。另外，政府會向受影響而合資格的業務經營者提供特惠津貼、補償以及協助重置業務等。受收地影響而結業的公司員工亦可向勞工處尋求協助；
- (5) 政府與港鐵公司十分尊重原居民的傳統習俗，在設計階段會與持分者保持溝通，亦會顧及鄉村的傳統歷史和地區人士的需要；及
- (6) 有關涉及墳墓的收地事宜，如工程無可避免影響墳墓，後人或家屬可按相關條例向地政總署索償，而無人認領之墳墓則由民政事務總署跟進。對於涉及鄉村風水的補償事宜，港鐵公司會聯同地政總署、路政署及民政事務總署成立跨部門工作小組處理相關補償個案。

35. 主席總結，議員及相關鄉事委員會支持北環線主線項目，希望政府及港鐵公司能就議員提出的問題及建議完善工程安排。

第六項：新田科技城的土地用途建議 (區議會文件 2023／第 30 號)

36. 主席請議員參閱第 30 號文件，並歡迎以下規劃署、土木工程拓展署（土拓署）及顧問公司代表出席會議：

規劃署助理署長／全港	靳嘉燕女士
規劃署總城市規劃師／規劃研究 1	黎惠珊女士
土拓署北拓展處副處長	謝俊達先生
土拓署總工程師／北 4	王仲邦先生
艾奕康有限公司執行董事	鄭炳章先生

37. 規劃署靳嘉燕女士、黎惠珊女士及土拓署王仲邦先生簡介新田科技城的土地用途建議。

38. 文祿星議員，MH表示，規劃署及土拓署曾就新田科技城諮詢新田鄉鄉事委員會，聽取村民對新田科技城土地用途建議的意見，當中大部分村民表達支持。他表示發展新田科技城所徵收的土地多為文氏祖堂及其後人所擁有，為祖先遺留的產業，政府收地後文氏後人將無法享用產業，文氏祖堂將會面臨解散，因此建議當局以其他方式如換地或與業權人共同發展土地作出補償。另外，他認為新田科技城內的創新科技用地建議的

地積比率為 6 屬過高，建議參考香港科學園的做法並降低發展密度，保持新田鄉原有生態。其次，他希望政府不要單方面落實新田科技城的發展，罔顧村民的利益，並要求政府與村民共同商討雙贏方案。最後，他建議改良祖堂司理制度，讓收地補償金能早日發還予祖堂成員。

39. 文富穩議員，BBS 表示，政府收地後新田村民將無法延續丁屋發展，因此提議於新田科技城的土地預留丁屋擴展區予新田村民，及容許「丁廈」發展。另外，他要求政府以收回土地的市值向業權人作出補償。其次，他估計新田的棕地佔地約為 800 至 1 000 萬平方呎，擔心創新科技園區周邊所提供的物流用地未必能完全容納受影響的棕地作業，而且當局未有妥善處理大量受影響工人的去留。另一方面，他查詢新田殯葬區會否受新田科技城發展影響。最後，他建議當局在發展新田科技城的同時亦要活化新田各村落的居住環境。

40. 副主席表示，新田一帶發展談論多年，由原本計劃在河套區興建的大學城改為現今的創新科技園，然而香港的創新科技落後於新加坡及深圳等內地城市，而且政府對創新科技的資助有限。另外，他擔心將來創科園的本地人才所佔比例低，建議政府加強培訓本地創新科技人才。

41. 主席表示，新田村民期望透過原址換地方式，讓鄉民與政府或發展商共同發展被收回的土地，惟問題是在以往的原址換地政策下，有關土地必須是統一業權及超過 4 000 平方米才可執行，而新田村民的土地未必符合有關條件，建議當局放寬有關要求。另外，他建議當局考慮在新田科技城興建「丁廈」，作為對新田村民被徵收土地的補償，以達致「共同富裕」。

42. 鄧善恒議員表示，有廈村村民反映在政府收地及刊憲後，補償金仍然未發還到村民手中，惟土地已開始被他人使用。另外，他表示政府收地時會分階段進行，惟不同時段的收地尺價亦有所不同，建議政府以收地至刊憲期間最高的收地尺價計算補償金額。

43. 規劃署靳嘉燕女士的綜合回應如下：

- (1) 署方感謝新田鄉鄉事委員會就新田科技城提供的寶貴意見及支持；
- (2) 政府發展新田科技城需要向私人土地的業主徵收土地，而收地過程中政府會根據「特惠分區補償制度」制定土地補償金額。除了土地補償，政府亦會就受影響的業務經營者提供特惠津貼；
- (3) 受新田科技城發展影響的棕地作業共 126 公頃，當局在新田科技城內已預留三幅物流用地，可發展現代產業大樓之餘，亦提供空

間容納受影響的棕地作業，而在元朗南及洪水橋亦預留 70 多公頃土地作相關用途。政府希望透過提升作業模式，令棕地作業者可減少用地需求；

- (4) 地政總署會於下一階段盡早接觸受影響的作業者，了解其需要，務求收地過程暢順。另外，發展局已成立一隊跨專業團隊，提供一站式服務，協助經營者重置業務；
- (5) 一般而言，政府當局會因應村民丁屋需求的數據、「鄉村式發展」地帶內仍可供使用的土地及相關規劃因素，審視在「鄉村式發展」地帶以外發展丁屋是否有足夠理據。署方已收到議員所提供有關擴展鄉村地帶的建議及地標圖紙，將會於下一階段研究；
- (6) 有關發展「丁廈」的建議與現時新界小型屋宇政策不相符。明白新田村民希望以其他方式延續鄉村發展，署方會向政府決策局反映；
- (7) 新田科技城是北部都會區的重要項目，國家「十四五」規劃確立了香港八個重點領域的發展中心，當中包括國際創科中心，因此新田科技城的發展是朝有關目標進行。新田科技城發展是由行政長官主持的北部都會區督導委員會統領，並由不同的政策局及政府部門各司其職，推動北部都會區不同範疇的工作；
- (8) 行政長官在今年的《施政報告》中提出要全速發展香港成為國際創科中心，對接國家「十四五」規劃。政府從頂層制定《香港創新科技發展藍圖》，循「完善創科生態圈，推進香港『新型工業化』」、「壯大創科人才庫，增強發展動能」、「推動數字經濟發展，建設智慧香港」和「積極融入國家發展大局，做好連通內地與世界的橋樑」四大發展方向推進。當中創新科技及工業局負責推動有關發展，例如與深圳政府商討人才及數據流通；
- (9) 香港在部分創科領域，例如生命健康、人工智能、數據科學、及新能源等領域的發展有優勢，惟土地不足是妨礙香港創科發展的主要因素之一；及
- (10) 政府當局會考慮採用「加強版傳統新市鎮發展模式」，讓土地業權人以原址換地方式在新田科技城內進行與政府規劃意向相符的發展。但目前尚未制定有關原址換地的細節，會將希望放寬有關合資格條件的意見向有關政府部門反映。

44. 規劃署黎惠珊女士的綜合回應如下：

- (1) 為充分利用土地資源，新田科技城房屋用地的最高住用地積比率為 6.5，而創科用地的最高地積比率則為 6，但這不代表全部的發展均採用上述最高地積比率。在村落附近的創科用地，地積比率不會高達 6 倍，署方在規劃時亦盡可能在村落周邊設置休憩用地

或低層的政府設施，讓新發展及現有發展的環境能和諧融合；及

- (2) 在布置社區設施時，亦考慮了村民的需要，新發展計劃將為附近村落提供更完善的社區設施。

45. 土拓署王仲邦先生表示會在下一階段積極與村民溝通，以及進行實地視察，並研究相關配套設施以配合村民的需要。

46. 元朗民政事務專員胡天祐先生，JP 的綜合回應如下：

- (1) 民政及青年事務局聯同發展局及鄉議局正檢討現行的祖堂管理模式，議員提及的改善建議會在有關檢討中一併考慮；
- (2) 在處理發還收地補償時遇到的常見問題包括因司理職位出缺而令申請受阻，以及在申請過程中有祖堂成員就發還補償金事宜向地政總署提出反對；
- (3) 當祖堂司理出缺時，祖堂成員可尋求民政事務處（民政處）協助；而遇上有祖堂成員反對發還補償金的情況則需要祖堂成員間自行協商；及
- (4) 如祖堂在申領發還收地補償金時遇到困難，民政處樂意盡力提供協助。

47. 主席總結，國家「十四五」規劃支持香港發展為國際創新科技中心，而國際創科新城將會落戶於新田，相信新田科技城落成後會成為香港未來經濟及社會發展的動力火車頭，但在發展過程中難免會對發展區內的不同持分者造成影響。另外，他建議政府投放更多資源及制定政策培訓本地創科人才。最後，議員普遍支持新田科技城項目，同時希望在發展的過程中能惠及當區居民及減少影響，以達致「共同富裕」。

第七項：十一號幹線（元朗至北大嶼山段） （區議會文件 2023／第 31 號）

48. 主席請議員參閱第 31 號文件，並歡迎以下路政署、運輸署及顧問公司代表出席會議：

路政署主要工程管理處副處長（2）	伍偉康先生
路政署高級工程師 1／十一號幹線	曾頌文先生
路政署高級工程師 3／十一號幹線	羅偉基先生
運輸署高級工程師／西北	文家豪先生
運輸署高級工程師／主要工程 2（署任）	施宗明先生

運輸署工程師／主要工程 1

洪子軒先生

奧雅納工程顧問項目經理

關志輝先生

奧雅納工程顧問助理董事／交通

毛曼青女士

49. 路政署伍偉康先生及曾頌文先生簡介十一號幹線（元朗至北大嶼山段）（十一號幹線）的最新進展。

50. 主席總結，議員支持政府發展十一號幹線。十一號幹線是一條連接新界西北和市區的策略性幹道，同時亦會連接擬議的港島西至大嶼山東北連接路。他相信十一號幹線落成後能大大提升本港交通容量及改善道路交通，希望有關工程項目能盡快上馬。

51. 主席宣布會議於午膳時間暫時休會，並將於下午 2 時 45 分繼續進行。

[休會一小時]

52. 主席歡迎元朗民政處聯絡主任主管（市區二）劉曉立先生及土拓署高級工程師／12（西）吳婉茵女士，分別頂替元朗民政處高級聯絡主任（3）柯麗琴女士及土拓署總工程師／西 1 吳錦樑先生，代表署方出席下午的會議。

討論事項

第八項：程振明議員建議討論「討論如何處理元朗區冷氣機滴水問題」（區議會文件 2023／第 32 號）

53. 主席請議員參閱第 32 號文件，亦請議員參閱食環署及房屋署的書面回覆。

54. 程振明議員表示冷氣機滴水影響途人，亦帶來衛生問題。他查詢冷氣機滴水問題是否由食環署負責處理，以及能否根據大廈公契或業主立案法團作規管。

55. 主席查詢食環署於元朗區發出妨擾事故通知後提出檢控的個案數字。

56. 食環署張鳳香女士的綜合回應如下：

(1) 署方主要負責處理私人樓宇的冷氣機滴水問題。在確認滴水源頭

後，署方會根據相關法例向相關單位的業主／佔用人發出妨擾事故通知，規定有關人士須在通知書指明期限內，減除妨擾事故，如有關人士未有遵從，可被署方檢控，最高可被法庭判處罰款 10,000 元及就妨擾持續的每一天罰款 200 元；

- (2) 除處理市民的投訴外，署方亦會主動解決冷氣機滴水的問題。署方於 2016 年夏季開始推行先導計劃聘請合約員工，成立專責小隊協助處理冷氣機滴水的問題。除了採取執法行動外，專責小隊會在夏季針對冷氣機滴水問題嚴重的大廈進行宣傳、教育及主動巡查，以更有效跟進冷氣機滴水的問題。此外，署方亦會主動派員於不同時段，在區內一些人流眾多的公眾地方，進行特別巡查行動，以改善冷氣機滴水問題；及
- (3) 署方於 2022 年在元朗區收到的冷氣機滴水投訴個案總共 1 748 宗及發出 53 張妨擾事故通知。因為相關單位的業主／佔用人在署方發出通知書後已糾正滴水的問題，因此沒有採取檢控行動。事實上，冷氣機滴水問題都可藉鄰舍合作及簡單維修解決，而且大部分的業主／佔用人經過署方人員發出口頭警告或勸籲信後會採取行動糾正問題。

57. 主席總結，夏天冷氣機滴水情況依然持續發生，期望署方多加巡查，並勸籲居民妥善處理冷氣機滴水問題。

第九項：沈豪傑議員建議討論「就近期本港頻發精神科意外事件表達關注事宜」
（區議會文件 2023／第 33 號）

58. 主席請議員參閱第 33 號文件，亦請議員參閱醫務衛生局、醫院管理局、社會福利署（社署）、平等機會委員會及香港警務處的書面回覆。

59. 主席表示近期本港發生多宗懷疑精神病患者襲擊市民的事件，而根據警方調查後發現受害人與犯案者互不相識，令市民非常擔心其人身安全，並可能加深市民對精神病患者的偏見，即使大部分的精神病患者沒有暴力傾向。因此，他希望了解各政府部門就防止有關事件發生所制定的措施。另外，他認為單靠警方巡邏不足以防止同類事件發生，精神科醫生的人手不足是問題的根源。他表示本港精神科醫生的人手比例遠低於世界衛生組織的建議。另一方面，他查詢社署在元朗區跟進精神病患者的情況。

60. 香港警務處陳金菊女士的綜合回應如下：

- (1) 警方一直密切關注各類型罪案的趨勢；
- (2) 一般情況下，當警方接獲涉及精神異常人士干犯刑事罪行時，警

方除了進行執法之外，亦會將有關人士轉介至醫院精神科，以及將有關個案轉介社署；及

(3) 警方已因應近日發生的案件加強高姿態巡邏。

61. 社署石陳麗樺女士的綜合回應如下：

- (1) 現時全港共有 24 間受資助的精神健康綜合社區中心，而元朗區則由兩間精神健康綜合社區中心為區內有需要的人士提供服務；
- (2) 精神健康綜合社區中心會協助接觸精神病患者，並為有需要的個案安排陪診服務等。如發現精神病患者有自殺或暴力傾向，或出現持續自我疏忽照顧，對其本身的健康和利益構成傷害，又或者可能對其他人構成危險時，精神健康綜合社區中心會協助安排有關人士到急症室盡快接受評估及／或入院治療；
- (3) 署方及醫院管理局聯合成立協調平台，提升跨服務及跨界別協作、制訂策略及行動綱領、分享個案資料、合辦項目計劃，以及處理與精神健康服務有關的事宜；
- (4) 元朗區剛於 2023 年 6 月 8 日舉行社區精神健康支援服務地區工作小組會議，並在會議中透過跨界別及跨服務的合作，協調及理順運作上遇到的問題，以便有效地推行配合元朗區需求的精神健康社區服務；
- (5) 元朗區福利辦事處將於 2023 年 7 月舉辦「從社會心理學的角度來處理精神暴力問題」及 9 月舉辦「與創傷者溝通」訓練課程，加強從事精神健康服務的專業人員在處理精神病患者暴力的知識和技能，以及裝備與受創傷的服務使用者有效溝通；及
- (6) 為加強區內同工有關的知識和技巧，元朗區福利辦事處持續舉辦訓練課程，例如於 2023 年 3 月聯同兩間精神健康綜合社區中心舉辦工作坊予房屋署管理層及前線員工，讓他們認識如何應對懷疑精神病患者及作初步評估，並作相關轉介。

（會後備註：由於颱風關係，2023 年 7 月舉辦的「從社會心理學的角度來處理精神暴力問題」訓練課程改為於 2023 年 8 月舉辦。）

62. 主席總結，雖然精神病患者傷人案罕見，但擔心引起模仿效應，希望各政府部門加強合作解決問題，亦要加強宣傳教育的工作，以防加深社會對精神病患者的誤解。

報告事項

第十項：元朗民政事務處 2023 至 2024 年度工作計劃 (區議會文件 2023／第 34 號)

63. 主席請議員參閱第 34 號文件，內容是「元朗民政事務處 2023 至 2024 年度工作計劃」。

64. 元朗民政事務專員胡天祐先生，JP 簡介「元朗民政事務處 2023 至 2024 年度工作計劃」。

65. 議員備悉上述工作計劃。

第十一項：委員會進展報告

- (i) 社區事務委員會 (區議會文件 2023／第 35 號)
- (ii) 環境改善委員會 (區議會文件 2023／第 36 號)
- (iii) 交通及運輸委員會 (區議會文件 2023／第 37 號)
- (iv) 文康事務及地區設施管理委員會 (區議會文件 2023／第 38 號)

66. 主席請議員參閱第 35 號至第 38 號文件所載的委員會進展報告。

67. 議員備悉上述委員會進展報告。

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

68. 香港警務處陳金菊女士匯報過去兩個月區內的治安情況及罪案數字。

69. 主席表示，儘管不少罪案的數目比去年同期減少，但詐騙案件的數目卻大幅上升。他認為破獲詐騙案件並非容易，希望警方繼續加強宣傳防騙的工作，以提高市民的防騙意識。

70. 議員備悉上述報告。

第十三項：匯報地區主導行動計劃工作進展

71. 主席請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。

72. 陳栢桑先生介紹「主導計劃」及其工作進展。

73. 議員備悉上述進展報告。

第十四項：其他事項

74. 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
2023 年 8 月