

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
2025 年第二次會議記錄

日期：2025 年 4 月 10 日（星期四）

時間：下午 2 時 30 分至下午 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

出席者

主席：鄧賀年議員，MH

副主席：李啟立議員

議員：文亦揚議員

文祿星議員，MH

文嘉豪議員，JP

王曉山議員

司徒駿軒議員

余仲良議員

呂堅議員，MH

李靜儀議員

沈豪傑議員，BBS，JP

林宗賢議員

林偉明議員

林添福議員

林慧明議員

姚國威議員，MH

施駿興議員

徐君紹議員

徐偉凱議員

袁敏兒議員，MH

張偉琛議員

梁明堅議員

梁業鵬議員

莊健成議員，MH，JP

郭永昌議員

陳嘉輝議員

陳燕君議員

湛家雄議員，BBS，MH，JP

湯德駿議員

程振明議員

馮振榮議員
黃元弟議員，MH
黃紹聰議員
黃穎灝議員
劉桂容議員
鄧志強議員，MH
鄧善恒議員
鄧鎔耀議員
譚德開議員
蘇 淵議員

增選委員： 文貴壽先生
邱帶娣女士，BBS，MH
鄧國豐先生
鄧焯倫先生
鄧穎宗先生
蔣石耀先生
黎存禮先生

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

徐寶玲女士	元朗民政事務處高級聯絡主任（2）
關暉鐸先生	土木工程拓展署工程師／16（西）
沈樂然先生	水務署工程師／新界西區（分配5）
高旖楓女士	地政總署專業事務秘書（元朗地政處）
招志揚先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西2

議程第二項

高倬煒先生	元朗民政事務助理專員（1）
陳可舒先生	運輸及物流局首席助理秘書長 10
冼惠如女士	運輸及物流局高級城市規劃師（運輸及物流）港口航運物流
何啟浩先生	土木工程拓展署總工程師／西4
梁文樂先生	土木工程拓展署工程師／7（西）
魏永賢先生	土木工程拓展署工程師／26（西）

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位委員及部門代表出席第七屆元朗區議會城鄉規劃及發展委員會（城委會）2025 年第二次會議。

2. 主席歡迎土木工程拓展署（土拓署）工程師／16（西）關暉鏘先生接替杜繼祖先生出席今天的會議，他亦感謝杜繼祖先生過去協助城委會的工作。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2025 年 2 月 13 日舉行的 2025 年第一次會議記錄

3. 委員一致通過城委會 2025 年 2 月 13 日舉行的 2025 年第一次會議記錄。

討論事項：

第二項：洪水橋／厦村新發展區發展現代物流圈建議 （城委會文件第 5／2025 號）

4. 主席請委員參閱第 5 號文件，並歡迎以下政策局及部門代表出席會議：

運輸及物流局：

首席助理秘書長 10

高級城市規劃師（運輸及物流）港口航運物流

陳可舒先生

冼惠如女士

土拓署：

總工程師／西 4

工程師／7（西）

工程師／26（西）

何啟浩先生

梁文樂先生

魏永賢先生

元朗民政事務處：

元朗民政事務助理專員（1）

高倬煒先生

5. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有見及洪水橋／厦村新發展區現代物流圈（物流圈）的預計落成時間較鄰近大型交通基建為早，如十一號幹線、屯門繞道及北都

公路等，認為屆時區內交通網絡或會不勝負荷，期望政府奉行「基建先行」的原則，加快建設區內的交通基建，並查詢物流圈附近道路的交通配套；

- (2) 為應付該區日後新增的交通流量，建議當局將北都公路延伸至洪水橋一帶。由於發展大型交通基建項目需時，查詢當局為應對新發展區所預期新增的交通流量而採取的短期及中期措施；
- (3) 查詢物流圈為配合發展低空經濟及冷鏈物流所提供的配套設施，並指出如要發展低空經濟，政府需預留足夠土地以興建無人機升降場；
- (4) 認為位於廈村路的棕地作業具經濟效益，由於物流圈發展需時，且成效有待觀察，因此建議政府先在當區物色合適地方重置受發展計劃影響的棕地作業經營者；
- (5) 由於現時廈村路一帶的物流業為附近居民提供不少就業機會，關注將來物流圈所發展的高端產業未能為基層市民或低技術勞工提供就業機會，並指出發展高端物流的成本不菲，建議當局向現時的物流業經營者提供資助以助轉型；
- (6) 認為政府在推動高端物流發展的同時亦需顧及傳統物流業經營者，並關注現時的小型物流公司或會因其定位不符或無法承擔高昂租金而未能進駐物流圈，建議政府提供更多協助；
- (7) 考慮到部分棕地作業，如商用車輛停車場、涉及重型車輛的業務及回收業等，因其特殊運作需求並不適合在多層產業大樓內營運，建議政府為相關棕地作業經營者提供支援以協助其重置業務，並期望物流圈發展能回應業界需要；
- (8) 建議利用新科技協助將來進駐多層現代產業大樓的物流業經營者運送物資，並預留足夠空間供車輛進出多層現代產業大樓，以免造成擠塞；
- (9) 有見及位於洪水橋的多層現代產業大樓用地招標期限一再延長，委員關注物流圈的成效，並建議局方在制定物流圈的發展策略時將深圳相關業務的發展情況納入考慮；
- (10) 查詢物流圈用地招標的評分準則，以及當局會否計劃讓受影響的原有棕地作業經營者優先進駐物流圈。另外，若物流圈用地最

終未能成功投標，建議政府考慮主導有關發展；

- (11) 查詢局方會否為物流圈的 1 至 9 號用地同時招標、7 號用地的詳細用途，以及有關用地的擬定地積比率；
- (12) 反映新發展區部分受影響的土地持份者在其土地復歸政府後多時仍未獲發補償，並查詢局方為達到在 2026 年或之前完成收地目標所採取的措施；
- (13) 查詢智慧綠色集體運輸系統的詳情，以及當局會否計劃將其他服務業，如銀行及法律服務等，引進物流圈；及
- (14) 關注將來物流圈運作為附近居民造成的噪音問題，查詢當局對噪音的監管機制，並要求當局改善物流圈一帶的渠務設施。

6. 運輸及物流局陳可舒先生的綜合回應如下：

- (1) 城市規劃委員會(城規會)的相關規劃指引於 2023 年作出修訂，讓更多土地可供申請作短暫棕地作業用途。截至 2025 年 3 月 31 日，城規會已批准 289 項相關規劃申請，涉及土地面積約 140 公頃；
- (2) 發展局項目促進辦事處已於 2023 年 4 月成立跨專業專隊，為覓得私人土地重置業務的棕地作業經營者提供一站式規劃及地政事宜諮詢及個案管理服務；
- (3) 地政總署會物色合適的政府土地，透過局限性招標，以短期租約形式租予受政府發展項目影響的棕地作業經營者，自 2020 年 10 月以來已批出 23 幅用地的短期租約作工業、露天存放、貨倉及汽車維修等用途，涉及土地面積約 46 800 平方米；
- (4) 新發展區的收地、安置及補償事宜由發展局負責，當局會於會後將委員的意見轉達予發展局；
- (5) 位於洪水橋及元朗南的兩幅多層現代產業大樓用地由發展局主導，而該兩幅土地的定位與物流圈的定位不同，後者期望能聚集不同的物流企業，透過讓不同企業產生依存共生的關係，推動物流業長遠發展；

- (6) 現時政府已在香港不同地方推展低空經濟「監管沙盒」試點項目，當局會視乎有關試點項目的成效，再考慮會否將低空經濟納入物流圈發展；
- (7) 物流圈的 1 至 9 號用地會以政府一貫賣地的做法，有序地逐一出售，當局會在賣地前邀請業界提交建議書，繼而再進行公開招標。另外，7 號用地將會用作興建智慧綠色集體運輸系統車廠，而車廠的上層將興建物流設施以地盡其用；
- (8) 經初步考慮，土地招標的評審方法不會只以價格為基準，有關評分準則以及會否給予特定人士優先權等，屬物流圈規劃研究的一部分；
- (9) 物流圈的發展導向將以市場主導及以企業為本，政府會就業界需要推出政策，以配合企業在物流圈發展。發展局亦會向現時受影響的棕地作業經營者提供支援。政府相信在市場主導下，物流圈的發展方向將更符合市場需求；
- (10) 為協助傳統物流業經營者升級轉型，邁向智慧物流發展，政府已在 2020 年推出「第三方物流服務供應商資助先導計劃」，以資助第三方物流供應商透過科技應用提升效率及生產力；
- (11) 當局早前已與深圳前海相關單位就物流圈的發展交換意見，未來亦會繼續與大灣區內不同單位進行交流及討論，期望與內地的物流圈錯位發展，同時避免惡性競爭；
- (12) 相信物流圈建成後能吸引除物流業外的其他行業進駐，如金融業及零售業等。視乎規劃研究的結果，當局在推出土地時可能會在地契或合約上要求中標者提供其他服務；
- (13) 當局在進行規劃研究時已考慮區內人口的就業需求，相信將來物流圈內的不同行業能為附近居民提供就業機會；及
- (14) 當局會考慮委員對物流圈的意見，並預計在本年底公布有關物流圈的規劃研究結果。

7. 土拓署何啟浩先生、梁文樂先生及魏永賢先生的綜合回應如下：

- (1) 由於物流圈的數幅土地不會同時推出市場，預計因物流圈發展

衍生的交通需求將不會在短時間內達到最高峰，相信能與區內交通基建（如北都公路、屯門繞道及十一號幹線等）的發展步伐互相協調；

- (2) 洪水橋／厦村新發展區內已規劃智慧綠色集體運輸系統，連接物流圈至輕鐵泥圍站及天水圍站，以滿足將來於物流圈內工作的市民的交通接駁需求；及
- (3) 為應付日後增加的交通流量，署方會將厦村路由雙程雙線不分隔行車道（即來回共兩線）擴闊至雙程雙線分隔行車道（即來回共四線），並會在厦村路加建迴旋處連接港深西部公路。

8. 主席總結，委員普遍支持物流圈發展建議，但關注受收地影響的棕地作業經營者的搬遷、安置及經營安排。另一方面，委員期望政府能奉行「基建先行」的原則，待區內的交通基建落成後再發展物流圈，並建議政府在物流圈內預留土地發展低空經濟。

（會後補註：秘書處已於 2025 年 5 月 13 日致函發展局、運輸署及路政署轉達委員的意見，並已於 2025 年 6 月 18 日向委員轉發運輸署經綜合路政署及土拓署的意見後提交的書面回覆，以及正等待發展局的書面回覆。）

委員提問：

第三項：梁業鵬議員、徐君紹議員及李靜儀議員建議討論「要求更換元朗區石棉水泥供水管」
（城委會文件第 6／2025 號）

9. 主席請委員參閱第 6 號文件，以及水務署的書面回覆。

10. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 查詢元朗區內石棉水泥水管的長度及具體分佈位置；
- (2) 考慮到現時區內的石棉水泥水管自六、七十年代起使用並已續漸老化，若石棉水泥水管意外爆裂，則會釋出石棉纖維，對公眾健康造成影響，因此促請署方將石棉水泥水管列入「風險為本水管資產管理計劃」下需更換的水管類別，並提供更換水管的時間表；

- (3) 關注元朗區內正在進行的多個工程項目或會增加石棉水泥水管爆裂的風險，促請署方加強巡查工地，預防因挖掘工程或地面泥土移動而導致水管爆裂；
- (4) 查詢現時採用的水管法蘭配件是否含有石棉成分；
- (5) 建議為石棉水泥水管安裝監察儀器，並透過「智管網」監測水管是否有滲漏或爆裂的風險；及
- (6) 促請署方確保更換或維修石棉水泥水管的工程符合安全指引，以保障前線員工的職業安全。

11. 水務署沈樂然先生的綜合回應如下：

- (1) 元朗區內的石棉水泥水管大約長 7 公里，其中約 1.7 公里位於元朗市中心一帶，其餘的石棉水泥水管則零散分佈於區內不同地方，每條水管長度由十數米至二、三百米不等；
- (2) 在「風險為本水管資產管理計劃」下，署方會因應水管的使用年期、物料及周邊環境等因素，評估水管爆裂或滲漏的風險，以優先為風險較高的石棉水泥水管進行改善工程。署方會於會後向委員提供已列入「風險為本水管資產管理計劃」內石棉水泥水管的清單；

（會後補註：秘書處已於 2025 年 6 月 9 日向城委會轉發水務署的書面回覆。）

- (3) 石棉水泥水管在不受干擾的情況下不會釋放石棉纖維，對市民健康不會造成影響；
- (4) 石棉水泥水管在承受內部水壓方面功效較佳，其爆裂或滲漏的主要原因大多是承受外來負荷或壓力，例如受附近地面泥土移動而干擾。當石棉水泥水管出現爆裂或滲漏時，署方會即時安排維修或更換有關水管；
- (5) 署方現時採用的水管法蘭配件不含石棉物料；

- (6) 工程承建商須遵守由署方制定的《水管附近挖掘指引》，而署方亦有定期巡查相關工地，以避免影響或干擾石棉水泥水管；
- (7) 署方已於食水分配管網內逐步建立「智管網」，以監察區內水管爆裂或滲漏的情況；及
- (8) 署方在更換石棉水泥水管時，包括處理、移除、運送及棄置，會嚴格遵守相關法例及指引進行工作，以確保員工的職業安全。

12. 主席總結，促請署方儘快更換區內的石棉水泥水管。

**第四項：湛家雄議員建議討論「洪水橋／厦村新發展區範圍內寮屋及荒廢豬欄改建劏房的執管事宜」
(城委會文件第 7／2025 號)**

13. 主席請委員參閱第 7 號文件，以及地政總署的書面回覆。

14. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 有見及政府透過發展清拆計劃收回土地後一般不會即時在有關土地上施工，建議地政總署及其他相關部門妥善管理此類待發展土地，如圍封土地及移除土地上的構築物，以免有人利用有關空置土地作違法行為；及
- (2) 根據現行政策，地政總署若發現寮屋的建築物料與 1982 年的寮屋登記記錄不同，則土地持有人必須於 28 天內清拆違規的寮屋，否則有關土地將會被充公。委員認為隨着時代變遷，有關建築物料的改變在所難免，因此希望政府能彈性處理寮屋問題，包括容許已登記的住用寮屋保留現存規格、延長清拆寬限期及妥善安置寮屋居民等。

15. 地政總署高旖楓女士的綜合回應如下：

- (1) 如發現有政府土地被非法佔用，地政總署會根據《土地（雜項條文）條例》（《條例》）（第 28 章）在所涉的政府土地張貼通知，飭令佔用人於限期前停止佔用政府土地。如佔用人沒有於限期前停止佔用有關土地，署方可根據條例就不合法佔用政府土地

情況檢控佔用人；

- (2) 一般而言，地政總署透過發展清拆計劃收回土地後會儘快將土地轉交負責相關工務工程的部門管理，就委員提出有關土地管理的意見，署方會轉交予相關部門考慮；
- (3) 根據現時的寮屋管制政策，如寮屋的位置、尺寸、建築物料類別及用途與 1982 年寮屋登記記錄相同，便可獲暫准存在，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予以清拆，或直至自然流失（例如構築物無人佔用或不再存在）而被取締。已登記寮屋不許擴建、新建、加建、改變用途（已根據 2018 年「寮屋住戶自願登記計劃」成功登記作居住用途的已登記寮屋除外）或改用與寮屋管制登記記錄不同類別的物料；及
- (4) 現時寮屋佔用人在修葺或以臨時建築物料重建新界區的已登記住用寮屋時，可根據其寮屋於 1982 年登記記錄中所屬的物料類別，轉用相同類別的建築物料作修葺或重建。此外，部分已登記寮屋也可能是持牌構築物。如屬這類情況，則須取得有關分區地政處批准才可進行重建。

16. 主席總結，促請地政總署加強對非法佔用土地行為的執法工作，以及彈性處理寮屋問題。

第五項：其他事項

第六項：下次會議日期

17. 主席表示，下一次城委會會議將於 2025 年 6 月 19 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

18. 餘無別事，會議於下午 4 時 15 分結束。

元朗區議會秘書處
2025 年 6 月