

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
2026 年第三次會議記錄

日 期： 2026 年 6 月 11 日（星期四）

時 間： 下午 2 時 30 分至下午 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

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
何曉雯議員
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，MH
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
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

鄧志光議員

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

鄧焯倫先生

鄧穎宗先生

黎存禮先生

秘書： 黃翠穎女士

元朗民政事務處行政主任（區議會）3

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）

馬楚聰先生

地政總署高級產業測量師／北（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

翁佩雲女士，JP 發展局副秘書長（規劃及地政）1

張浩銘先生 發展局助理秘書長（北部都會區）8

陳家豪先生，JP 土木工程拓展署西拓展處處長

鍾樂展先生 土木工程拓展署總工程師／西3

陳淦霖先生 土木工程拓展署高級工程師／24（西）

鄭韻瑩女士 規劃署助理署長／專業事務

姚 昱女士 規劃署總城市規劃師／專業事務

歐陽允文先生 規劃署高級城市規劃師／專業事務

陶文慧獸醫 漁農自然護理署助理署長（郊野公園）

周咏新女士 漁農自然護理署高級郊野公園主任（規劃與規管）

李慧紅女士 漁農自然護理署高級海洋護理主任（西）

缺席者

鄧國豐先生

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）2026年第三次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2026 年 4 月 9 日舉行的 2026 年第二次會議記錄

2. 委員一致通過城委會 2026 年 4 月 9 日舉行的 2026 年第二次會議記錄。

討論事項：

第二項：流浮山新發展區最新建議 （城委會文件第 11／2026 號）

3. 主席請委員參閱第 11 號文件，並歡迎以下發展局、土木工程拓展署（土拓署）、規劃署及漁農自然護理署（漁護署）代表出席會議：

發展局：

副秘書長（規劃及地政）1 翁佩雲女士，JP

助理秘書長（北部都會區）8 張浩銘先生

土拓署：

西拓展處處長 陳家豪先生，JP

總工程師／西 3 鍾樂展先生

高級工程師／24（西） 陳淦霖先生

規劃署：

助理署長／專業事務 鄭韻瑩女士

總城市規劃師／專業事務 姚 昱女士

高級城市規劃師／專業事務 歐陽允文先生

漁護署：

助理署長（郊野公園）

陶文慧獸醫

高級郊野公園主任（規劃與規管）

周咏新女士

高級海洋護理主任（西）

李慧紅女士

4. 委員就議題發表的意見及建議摘錄如下：

- (1) 支持流浮山新發展區的發展計劃，並指出有關計劃在 2024 年諮詢期間已獲地區普遍支持，相信能帶動區內就業及不同規模的經濟活動；
- (2) 關注將原有物流用地改劃為住宅用地對未來整體物流用地的影響，並查詢當局為維持整體物流用地供應平衡所採取的措施；
- (3) 由於是次發展計劃部分範圍與原有洪水橋／厦村新發展區重疊，查詢當局會否向公眾闡述整個洪水橋連同流浮山的總發展參數及人口數據，避免公眾因將兩個發展區的數字疊加而造成誤解；
- (4) 關注擬建主水平基準上 250 米高標誌性建築之必要性，認為其他發展商或會以此為先例申請放寬高度限制，因此建議當局可循建築設計方向打造具標誌性的建築。此外，委員留意到數碼科技企業在一般情況下會基於安全考慮而避免向高空發展，因此查詢當局是否已充分諮詢業界及獲發展商確認選址和發展密度，以在早期規劃階段取得共識；
- (5) 與現時科學園及數碼港的規模相比，認為將數碼科技樞紐規劃面積由 15 公頃擴展至約 30 公頃、預計總樓面面積達 90 萬平方米的計劃較為進取，並查詢當局計劃如何在有限土地容納有關面積。委員同時關注北部都會區的資源配套是否能配合在各項目下衍生的龐大商業需求；
- (6) 委員留意到部分棕地在最新建議下將被改劃為綠化地帶或海岸保護公園用地，並指出按照現況，部分土地的生態價值有限，因此建議當局保留土地作其他更具經濟效益的用途。考慮到業主在其私人土地被劃入綠化地帶後需遵從嚴格發展限制，委員查詢當局是否計劃收回被劃入綠化地帶的私人土地，以確保有關土地能

得到妥善管理及保育，並避免窒礙私人土地發展空間；

- (7) 建議維持原有「鄉村式發展」用地面積，並查詢該類用地的具體用途限制；
- (8) 關注祖堂土地在北部都會區發展相關的收地工作下被陸續收回對祖堂資金流的影響，包括春秋二祭及宗祠維修的資金可持續性。就流浮山發展涉及數百個金塔及墳墓搬遷，建議當局擴大認可殯葬區，並建議以換地代替賠償，以支援祖堂的可持續性。此外，就靈渡寺附近擬設的淨水設施，委員指出該處三面環山，毗鄰原居民祖墳及千年古剎，為免破壞當地風水，希望當局考慮另覓選址；
- (9) 關注港深西部鐵路對新生村村民日後興建「丁屋」權利的影響，並查詢當局會否擴大該村鄉郊土地以作補償，以及沙江圍村和坑口村（包括「寮屋」住戶）的安置安排；
- (10) 就蠔業相關事宜，委員關注發展對蠔業水質之影響，續指出流浮山的淺灘地形使蠔民在水退時難以出海作業，故建議增建兩個長碼頭及設置攤檔，以「地攤經濟」模式協助區內經濟發展。此外，委員強調蠔民須安置於沿海位置，以在遇上「石湖風」時能及時出海穩固蠔排，避免造成經濟損失。委員續查詢人才公寓之目標住戶，以及會否預留單位予蠔民以「前舖後居」形式營運，以保留傳統蠔業。因應蠔產受紅樹林不斷擴張而減少的情況，查詢當局就管理紅樹林生長範圍所採取的措施；
- (11) 有見及北都公路將以天水圍天華路為起終點，而日後的洪水橋／厦村及流浮山發展區未能直接接駁至主要幹道，關注日後由新發展區經天水圍往返主要幹道的車流將會加劇天水圍的交通擠塞情況，並建議政府考慮將北都公路延伸至該發展區及增設南北走向路段連接藍地交匯處及十一號幹線，以完善整體交通網絡；
- (12) 關注多項相關交通及道路配套事宜，包括建議擴闊連接洪水橋大街李屋村的路段、建議重新考慮擬建於有暗斜路段的屏廈路沙洲里一帶迴旋處的選址、查詢港深西部鐵路與北都公路分階段啟用的可行性、查詢當局會否藉發展機會改善輞井圍的對外道路連接、關注稔灣路及智慧綠色集體運輸系統的規劃和後者與屯門及流浮山新發展區的連接，以及要求儘快改善流浮山進出道路凹凸不平之情況。另有委員引用洪水橋／厦村第二期發展為例，指出片區開發導致原有村路被封，村民只能使用狹窄私家車路出行，且

前往殯葬區的车路亦告消失，建議當局於尖鼻咀發展時預留足夠道路供村民使用；

- (13)查詢當局是否會直接清拆所有倉庫並向受影響業戶提供安置安排，並留意到是次收回倉庫用地的時間表較洪水橋緊迫，業戶僅有半年至一年時間安置業務，因此關注相關安置安排；
- (14)留意到文件中擬議天水圍河畔長廊活化工程示意圖所顯示的河濱範圍較現時寬闊，查詢當局是否擬將河道收窄、公園選址是否會設於天影路一側，以及查詢深化天水圍河美化工程設計內容的可行性；
- (15)查詢雀鳥飛行廊道與濕地緩衝區之落實方式及監察機制。委員關注打樁工程或會驚擾候鳥，繼而影響濕地生態價值，因此促請政府在城市發展與自然生態保育之間取得平衡；
- (16)支持海岸保護公園及生態走廊之規劃，並建議增設觀景台及觀鳥區，以提升生態旅遊價值；
- (17)查詢當局會否保留沙江村天后廟旁化寶爐及預留足夠車路，以便日後進行打醮活動；
- (18)查詢新發展區的表演場地數目、座位數量、營運單位，以及交通接駁安排。參考元朗劇院因與鐵路站相距較遠以致租用率偏低的情況，委員期望當局儘早進行相關交通配套規劃，以便利市民前往場地；
- (19)與新田科技城濕地緩衝區的發展規限相比，查詢當局擬就綠色走廊訂定的發展限制及規管，並關注有關限制會否有礙於當地的相關生態教育及經濟發展；
- (20)查詢北部都會區專屬法例會否適用於流浮山發展區；
- (21)查詢「旅遊用地」是否為全新規劃類別(即有別於一般康樂用地)；
- (22)支持流浮山海鮮市場活化建議，期望當局制定系統性計劃，提升現有海鮮市場之設施與形象，將其打造為如鯉魚門或香港仔的重點旅遊景點；及
- (23)查詢當局會否在工地平整工程開展後定期發布分階段進度報告

供公眾查閱。

5. 發展局翁佩雲女士，JP的綜合回應如下：

- (1) 厦村一帶重新規劃為住宅社區之用地，原屬於 2024 年公布的概括土地用途概念圖建議之現代物流用地（約 10 公頃，圖則以深紫色顯示），與洪水橋現有 32 公頃現代物流圈用地屬不同部分；
- (2) 局方會整理及釐清整個洪水橋連同流浮山的總發展參數及人口數據。由於部分範圍屬原有洪水橋／厦村新發展區的餘下發展部分，已納入是次規劃範圍，會適時向公眾清楚說明有關數字，避免公眾將兩個發展區的數字疊加而造成誤解；
- (3) 局方備悉議員對最高建築物高度及影響之關注，指出主水平基準上 250 米的標誌性建築位於擬建港深西部鐵路流浮山站之策略性節點，期望成為區內地標；
- (4) 「旅遊相關用途」用地為是因應流浮山生態旅遊主題而設的規劃地帶，當中「其他指定用途」註明「旅遊相關用途」(1) 及 (2) 地帶因應不同發展密度而設。「旅遊相關用途」(1) 地帶屬可作較高密度旅遊相關發展的用地，「旅遊相關用途」(2) 地帶則屬較低密度的旅遊發展，鼓勵在設計上將用地內的原有生態資源融入以上發展。為顧及生態旅遊發展的財務可行性，部分「旅遊相關用途」(1) 地帶用地內可容許其他相容用途，當中包括私人住宅發展；
- (5) 局方將會與漁護署檢視海岸保護區與海岸保護公園用地的範圍，綜合考慮周邊環境及生態價值，於發展同時，顧及土地及生態保育平衡；
- (6) 局方會與相關部門商討優化認可殯葬區規模的運用，以應付數百個需搬遷的金塔及墳墓；
- (7) 流浮山一帶水域較淺，若加建碼頭需延伸數百米，初步認為可行性不大；
- (8) 發展局設有專責組別協助受影響棕地作業者物色用地搬遷，並提供規劃及地政支援；局方理解棕地作業對經濟有所貢獻，會盡量協助，合資格人士亦獲適當賠償。收地方面，最早於 2028 年開

展第一期工地平整工程，局方會在工程開展前，及早與受影響人士溝通；

- (9) 流浮山海鮮市場計劃原址改善及擴建，並已預留附近土地作臨時調遷或日後擴展；由於該市場大部分屬政府用地，政府擬適時進行進一步的分析及研究工作，以敲定未來的發展路向；
- (10) 局方會按城鄉共融政策改善新發展區附近鄉村之污水渠，並與村民商討，研究合適位置可以簽署同意書方式代替收地之可行性；局方已備悉鄉民就此方面之意見；
- (11) 流浮山發展區屬北部都會區範圍，北部都會區專屬法例原則上適用，具體措施細節則由局方再作檢視；
- (12) 整個發展範圍約 400 公頃，交通改善及工程推展將分階段進行，並按詳細設計逐步落實；局方已備悉議員對港深西部鐵路與公路分階段改善方案之關注；
- (13) 局方會透過環境影響評估跟進工程對候鳥之影響，並設立監察機制；局方已備悉議員對打樁工程會否驚擾候鳥及影響生態價值之關注；
- (14) 表演場地仍屬初步構思，具體細節（如場館數量／座位數目／營運模式）暫未確定，局方會在下一階段探討營運安排，並已備悉議員對場地與車站距離及交通接駁之關注；
- (15) 就北都公路延伸至洪水橋及流浮山之建議，局方已備悉有關意見，會與相關部門跟進其可行性；
- (16) 就流浮山河床挖深以改善水浸及縮減碼頭長度的建議，局方會與相關部門再作研究；
- (17) 局方已備悉議員就海岸保護公園收地安排之意見，會與漁護署探討其他可行處理方案；
- (18) 人才公寓設於數碼科技樞紐內，將為該處工作之人士及其家人入住；至於蠔民安置，合資格受影響寮屋住戶會按現行政策處理，包括安排入住專用安置屋邨，或選擇賠償及搬遷津貼。
- (19) 就紅樹林方面，局方表示正與有關部門檢視外來入侵物種（如海

桑)的情況，並商討進行適當清理；及

- (20)就數碼科技樞紐規模，局方曾與業界探討，業界認為具標誌性地標有其需要；就約 30 公頃用地提供 90 萬平方米樓面面積，局方認為可行並已與相關持份者商討，並會就建築物高度關注再作思考。

6. 土拓署陳家豪先生，JP 的綜合回應如下：

- (1) 天水圍河畔初步將以暢達、美化、生態及河道活化等設計為主題。河道北面近河口，生態資源豐富，將進行生態保育為主，增加生物多樣性及吸引物種，同時供訪客參觀；南面則加強接駁，方便天水圍新市鎮、洪水橋及流浮山居民經行人路及單車徑前往，並增加綠化及公共空間。沿河將設更多合適地方供市民欣賞河景。署方會與持份者就生態及美化工作加強溝通；河道活化亦會兼顧排洪功能，以應對未來極端天氣；
- (2) 流浮山路將予擴闊，第一階段工程會擴闊流浮山路及附近支路以增容量；洪水橋第二期工程將建造多條新道路接駁港深西部公路，提供分流，車輛可經新道路直達流浮山而無需繞經流浮山路。署方亦會適時擴闊現有雞伯嶺路，以加強交通分流；
- (3) 智慧綠色集體運輸系統方面，屯門往洪水橋可經屯馬線及／或輕鐵，屯馬線洪水橋站及輕鐵泥圍站均可接駁該系統北上往流浮山；系統亦會延伸至天水圍頌富及元朗南新發展區，屆時天水圍居民亦可使用有關服務；
- (4) 深灣路將會分階段擴闊，署方去年已與路政署在流浮山海鮮市場附近完成一段小型擴闊工程，未來會繼續進行可行的小型道路改善工程，長遠會分階段擴闊深灣路至流浮山新發展區區域邊界，路政署亦正研究將流浮山發展區域邊界外的稔灣路擴展至屯門方向；
- (5) 除主要道路外，署方會計劃建造如同「微血管」之地區公共道路連接至各村口，包括輞井圍附近會透過天悅路及地區道路提供連接及路口供村民使用，以促進城鄉連接。署方持開放態度，會與各鄉事委員會及區議會加強溝通，了解各村需要；
- (6) 署方會完善污水收集網絡，於各節點及樞紐建造新污水渠，並在

現有鄉村附近位置預留接駁口，預留將來鄉村污水渠管接駁的可行性。區內新圍污水廠及興建中之洪水橋淨水廠會優先處理區內污水；流浮山淨水廠初步選址則納入長遠規劃之用，選址近山邊並設緩衝帶減低對附近環境影響。現代淨水廠內的污水處理設施會以全覆蓋式設計，氣味亦會經除味設施處理，將符合相關環保要求；

- (7) 署方備悉議員及村民對鄉村臨時道路出入口之意見，並會繼續與村代表溝通，探討及跟進臨時出入口事宜；
- (8) 署方已備悉議員就北都公路延伸至洪水橋及流浮山之意見，會聯同路政署研究可行性；
- (9) 署方會持續優化完善新發展區相關道路網絡，包括建造新支路接駁至港深西部公路（可連接至元朗公路），以及擴闊雞伯嶺路及可經附近新建道路接駁至港深西部公路，以達至分流作用，減少交通擠塞；
- (10) 就議員提議興建新碼頭方面，有關碼頭位置近岸邊有較多紅樹林，具生態價值，若興建碼頭難免對生態做成影響；再者，后海灣一帶水域較淺，若加建碼頭需由岸邊伸延一段較長距離。署方會在探討岸邊建設停泊設施及上落點，供漁民及居民使用；
- (11) 就預留流浮山淨水廠初步選址，署方會與村代表及鄉事委員保持溝通，並討論設置緩衝帶及美化周邊環境事宜；
- (12) 綠色交通走廊主要預留予日後綠色交通工具使用，政府將研究合適的綠色交通模式；及
- (13) 署方會與相關部門包括渠務署等商討藉鄉村排污工程開通小型道路連接輞井圍之可行性，並會與村代表商討區內合適位置開通有關道路的可行性。

7. 漁護署陶文慧獸醫的綜合回應如下：

- (1) 休閒漁業之初步構思與「漁+樂」政策方向一致，涵蓋休閒垂釣及魚類產品生產等活動，並與教育及生態旅遊發展緊密結合；
- (2) 生態教育方面，初步構思包括舉辦導賞團，讓公眾了解潮間帶、

紅樹林及馬蹄蟹棲息地的生態，以及蠔隻養殖的作業方式，以結合文化與生態元素；及

- (3) 署方已備悉議員就厦村鄉村式發展用地及海岸保護區規劃界線之意見，會再作檢視。

8. 規劃署鄭韻瑩女士的綜合回應如下：

- (1) 文件附件二圖則所示之綠化地帶，大部分屬現有綠化地方及山體，部分範圍與認可殯葬區重疊；及
- (2) 綠化地帶之規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地；至於會否收回私人土地，會按現行政策處理。

9. 主席總結，委員普遍支持流浮山新發展區的主要發展建議，並就土地賠償安排、蠔業養殖作業、交通配套等事宜提出多項意見，請發展局及相關部門備悉委員的意見及建議，並與地區持份者保持溝通。

委員提問：

**第三項：湛家雄議員建議討論「洪水橋新發展區大學城用地規劃」
(城委會文件第 12／2026 號)**

10. 主席請委員參閱第 12 號文件，以及規劃署的書面回覆。

11. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 支持北都大學城發展，然而認為現時預留的用地面積不足以讓多間院校同時興建有一定規模的校舍設施，因此建議增加核心校園區面積。若因可用用地面積限制而未能擴展教育用地，則建議透過共用設施及提高地積比率以善用土地資源。委員期望政府檢討相關用地規劃及分配，以期吸引世界頂尖學院進駐，推動北部都會區的創科及教育發展；
- (2) 留意到教育局近日表示收到 19 份來自本地院校進駐北都大學城的發展意向書，反映院校對大學城反應正面。委員期望大學城發展能促成「產學研」合作，繼而創造更多就業機會；

- (3) 查詢當局會否邀請內地及海外大學進駐，認為此舉可豐富教學質素、提升大學城定位，為北部都會區及粵港澳大灣區培育多元學科人才；
- (4) 有委員表示曾到訪香港中文大學深圳校區了解其「一個品牌、兩個校園」營運模式。委員表示與前述校區及深圳大學城規模相比，認為即使北都大學城擴展至 300 公頃，規模仍相對有限，因此建議當局審視如何在土地面積限制下實現高等教育樞紐之格局；及
- (5) 就大學城的學院種類，建議鼓勵農業大學來港設校，以提供農業高等教育課程。

12. 規劃署招志揚先生的綜合回應如下：

- (1) 北都大學城用地方面，發展局及教育局正積極物色更多合適土地，而大學城發展的具體進展會適時公布；
- (2) 署方備悉有關大學城用地之建議，包括保持用地靈活性、提高地積比率等。署方會與教育局緊密合作，協助制定合適的發展密度；及
- (3) 就共享設施方面，教育局早前於立法會表示會研究將共享設施理念融入大學城的框架及設計。

13. 主席總結，請有關部門備悉委員的意見及建議，並作適當跟進。

第四項：土木工程拓展署西拓展處元朗區 2026／27 年度工作計劃 (城委會文件第 13／2026 號)

14. 主席請委員參閱第 13 號文件所載土拓署西拓展處元朗區 2026／27 年度工作計劃。

15. 議員備悉上述工作計劃。

第五項：其他事項

第六項：下次會議日期

16. 主席表示，下一次城委會會議將於 2026 年 8 月 13 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

17. 餘無別事，會議於下午 4 時 30 分結束。

元朗區議會秘書處

2026 年 8 月