會議記錄於 2026 年 10 月 15 日獲得通過，無需修訂。

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
2026 年第四次會議記錄

日　期：　2026 年 8 月 13 日（星期四）

時　間：　下午 2 時 30 分至下午 3 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
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，JP
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，MH
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
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）
陳志傑先生　土木工程拓展署工程師／53（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

郭瑞玲博士　漁農自然護理署署理高級濕地保育公園主任
阮穎芯女士　漁農自然護理署漁業主任（技術事務）1

議程第三項

蘇俊華先生　地政總署總地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）
楊文豪先生　地政總署高級地政主任／元朗工程項目 3（土地徵用組）
梁有德先生　地政總署經理／清拆（二）
劉浩洋先生　地政總署助理經理／清拆（二）（元朗）
胡粕駿先生　地政總署清拆主任／清拆（二）（大埔）／六
黃毅丰先生　土木工程拓展署高級工程師／4
謝哲禧先生　土木工程拓展署工程師／6

缺席者

陳燕君議員　　（產後休養）

*　　*　　*　　*　　*

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 年第四次會議。

2. 主席表示，秘書處在會議前收到陳燕君議員因需產後休養而未能出席會議的缺席申請。根據《元朗區議會常規》第 64(1)條，議員若因身體不適或會議認為合理的其他理由而未能出席會議，可向委員會申請缺席會議，而委員會須決定是否同意缺席申請。他請問委員是否同意陳燕君議員的缺席申請。

3. 由於委員沒有異議，主席宣布城委會同意陳燕君議員的缺席申請。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2026 年 6 月 11 日舉行的 2026 年第三次會議記錄

4. 委員一致通過城委會 2026 年 6 月 11 日舉行的 2026 年第三次會議記錄。

討論事項：

第二項：湛家雄議員建議討論「三寶樹濕地公園範圍內漁業發展、生態評估及相關土地規劃監管」
（城委會文件第 14／2026 號）

5. 主席請委員參閱第 14 號文件，以及地政總署、規劃署及漁農自然護理署（漁護署）的書面回覆，並歡迎以下漁護署代表出席會議：

署理高級濕地保育公園主任	郭瑞玲博士
漁業主任（技術事務）1	阮穎芯女士

6. 委員就議題發表的意見及建議摘錄如下：

(1) 關注早前傳媒報導擬建三寶樹濕地保育公園（公園）內出現懷疑違規佔用政府土地，並在未經批准下進行大規模土地平整與工廠化養殖設施建設一事對濕地生態環境帶來的不良影響；

(2) 查詢漁護署有關養殖模式是否符合公園長遠的保育願景，以及未來就公園內不符合有關發展定位的漁業活動的規管工作；

(3) 查詢地政總署及規劃署針對非法佔用官地及未經許可進行土地平整及填土工程的巡查與執法進展；

(4) 查詢公園內防止候鳥捕食深水養殖區內高價魚類的具體措施；及

(5) 建議漁護署加強對本地傳統養魚戶的技術培訓，協助其引入現代化科技，以鼓勵漁戶由傳統養殖轉型至高價值魚類養殖，推動整體產業的升級發展。

7. 漁護署郭瑞玲博士及阮穎芯女士的綜合回應如下：

(1) 公園將採取分區管理，包括佔地約 250 公頃、以生態友善模式兼顧保育與塘魚養殖的「生態友善魚塘」，以及佔地約 40 公頃、引進高科技及現代化技術以提升產量的「漁業優化區」。後者選址定於公園邊陲及生態價值較低的區域，鄰近新田科技城，並會在設計上加入適當的防護措施，配合生態保育與養殖發展；

(2) 政府將積極考慮優先讓現有養魚戶參與公園未來的營運管理，並會持續為業界提供技術支援及培訓，以協助養魚戶轉型；及

(3) 公園建設工程預計於今年年底或明年年初展開，期間公園範圍內的土地用途將繼續受現行法例監管，相關部門將會加強巡查，並就任何違規行為採取執法及檢控行動。

8. 規劃署招志揚先生的綜合回應如下：

(1) 公園範圍屬生態敏感地帶，填塘、填土或掘土工程需要按照分區計劃大綱圖的規定，先向城市規劃委員會取得規劃許可；及

(2) 署方已就個別未獲規劃許可下進行填土工程的個案，於 7 月及 8 月份向有關違規人士發出「強制執行通知書」及「恢復原狀通知書」。

9. 地政總署馬楚聰先生的綜合回應如下：

(1) 地政總署一直就有關政府土地進行不定時巡查，以打擊未經批准佔用政府土地的行為；及

(2) 就今年巡查發現的未經批准的佔用個案，署方均已根據《土地（雜項條文）條例》張貼法定通知，並於其後的巡查中確認相關佔用設施已全部移除。

10. 主席總結，是次討論有助釋除公眾對非法佔用官地及違例填土的疑慮，促請相關部門繼續加強巡查執法，並與地區持份者保持溝通。

第三項： 黃元弟議員建議討論「大旗嶺村收地問題」
（城委會文件第 15／2026 號）

11. 主席請委員參閱第 15 號文件，以及土木工程拓展署（土拓署）和地政總署的綜合回覆，並歡迎以下部門代表出席會議：

地政總署：

總地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）	蘇俊華先生
高級地政主任／元朗工程項目 3（土地徵用組）	楊文豪先生
經理／清拆（二）	梁有德先生
助理經理／清拆（二）（元朗）	劉浩洋先生
清拆主任／清拆（二）（大埔）／六	胡粕駿先生

土拓署：

高級工程師／4　　黃毅丰先生

工程師／6　　謝哲禧先生

12. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 建議政府主動向受影響居民解釋「法定收地日期」與「實際遷出期限」之區別，同時指出三個月的遷出時限對部分居民構成實際適應壓力，請相關部門按實際情況評估受影響居民的搬遷需要，彈性延長遷出寬限期；

(2) 查詢政府會否對受收地影響的長者及低收入家庭提供特別安置安排或支援措施，並促請相關部門釐清受影響住戶申請「分戶」的法定資格與具體審批程序；

(3) 查詢各類土地及構築物（包括倉庫用地、寮屋、露天場地等）的特惠補償計算準則、賠償金額申訴機制、土地審裁處的上訴途徑及上訴居民是否可獲暫緩搬遷之彈性處理安排；

(4) 反映地政總署現行電話查詢系統未能有效配合居民需求，建議增設即時通訊聯絡渠道，並推行「專戶專責」制度，為每戶指派專責個案主任，一站式統籌及跟進補償、安置及津貼等相關事宜；

(5) 建議加強宣傳收地補償相關安排並增設安置小冊子網上版本，同時主動聯絡鄉事委員會、村代表及區議員以定期發放更新收地進度；並建議舉辦實地解說會、設立流動服務站及引入社區聯絡服務隊（社工隊）進駐大旗嶺，以加強針對高齡村民的家訪與晚間諮詢服務；

(6) 指出大旗嶺路等周邊交通配套尚有待改善，關注當局若在現階段先行收地建屋，則會未能奉行「先基建、後房屋」及「先安置、後搬遷」的規劃原則，建議相關部門審慎檢視及考慮押後收地日期；

(7) 查詢大旗嶺項目正式登記的住戶及居民總數，以便評估有關發展項目的受影響規模；及

(8) 關注若居民於凍結登記後離世，其物業繼承人或未能符合發放賠償的資格，並建議當局在處理遺產權益變更時，應充分考量「凍結調查」時的實際居住狀況並彈性行使酌情權。

13. 地政總署蘇俊華先生及梁有德先生的綜合回應如下：

(1) 收地告示上的收地日期（2026 年 10 月 17 日）乃土地復歸政府的日期，並非居民的最後遷出期限。當局預計遷出期限為今年第四季，屆時將因應工程進度與實際需要，盡量為受影響居民提供遷置緩衝時間；

(2) 部門已於 2023 年 1 月及今年 4 月發信通知受影響人士相關的補償安置安排及預計遷出日期。局方透過多個渠道深化宣傳及支援工作，除於現場張貼附有二維碼之橫幅、於部門網站上載特惠補償及安置小冊子外，亦已委託社區聯絡服務隊。日後可透過家訪、晚間服務站及實地解說會等形式，全力協助居民掌握資格審查及安置詳情。相關小冊子印刷本稍後將透過秘書處轉交各區議員；

(3) 在安置方面，除設有經濟審查的房委會安置屋邨外，亦有免經濟審查的房協專用安置屋邨以供選擇；若合資格居民選擇不接受安置，則可獲發核准特惠津貼。所有在清拆前登記在案的住戶可獲發搬遷津貼。至於分戶申請，當局將依循既定機制進行審批，惟已婚申請人必須與配偶共同提出申請；

(4) 就有關私人土地之補償爭議，業主若未能接受當局提出的建議補償金額，可依法提出法定申索，最終補償金額將交由土地審裁處作最終評定；及

(5) 截至今年 7 月底，大旗嶺項目已登記約 35 戶住戶及 10 多個業務經營者，署方仍會持續聯絡未登記之人士，以確切掌握受影響之整體規模。就凍結登記後離世之遺產繼承的個案，部門會在現行政策框架下，秉持「以人為本」的原則作合情合理之處理。

14. 土拓署黃毅丰先生的綜合回應如下：

(1) 大旗嶺項目除了土地平整工程外，食水、污水、雨水管道及隔音屏障等各項基礎建設工程均會同步進行，以配合長遠發展；及

(2) 強調相關交通配套正按序推進，其中元朗南第一期發展已於今年 1 月正式啟用由十八鄉交匯處往元朗公路東行的專用左轉支路；而有關項目（包括十八鄉及大旗嶺）的道路提升工程，以及十八鄉交匯處東行的改善工程，亦正嚴格按既定計劃全速推進。

15. 主席總結，請相關部門備悉委員的意見及建議，在推動收地工作時秉持「以民為本」原則作人性化處理，並加快補償及安置事宜的審批進度。

（會後補註：秘書處已於 2026 年 8 月 27 日向議員派發有關受政府發展計劃影響的一般特惠補償及寮屋安置安排簡介小冊子。）

第四項：李啟立議員、余仲良議員、林偉明議員、馮振榮議員及林慧明議員建議討論「未雨綢繆：查詢河套區、新田科技城及洪水橋新發展區的創科產業集群，建議制訂及闡述全面及可持續的電力與關鍵基礎設施前置部署」
（城委會文件第 16／2026 號）

16. 主席請委員參閱第 16 號文件，以及發展局和環境及生態局的書面回覆。

17. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 指出電力供應穩定性對河套區、新田科技城及洪水橋等新發展區創科產業發展的重要性，並關注供電不穩對實驗室、數據中心及人工智能運算等關鍵設施的科研數據流失及精密設備損壞所構成的風險；

(2) 建議當局檢視現行《管制計劃協議》下的供電可靠性指標，並參考國際頂尖數據中心及高端科技產業的高階標準，進一步提升供電網絡的抗禦力與穩定性，以全面滿足創科企業的發展需求；

(3) 建議當局在規劃階段作出前瞻性部署，全面評估供電容量是否足以應付未來高耗能設施的增長，並於規劃中預留用以裝設後備發電機等緊急供電基建的空間，以加強對供電事故的應對能力；

(4) 建議將綠色能源基建納入北部都會區的整體規劃藍圖，以回應跨國創科企業對清潔能源及碳中和的殷切需求，促進產業的可持續發展；及

(5) 建議當局加強向業界宣傳相關電力基建規劃及政策，以增強本地及國際創科企業落戶北部都會區的信心。

18. 主席總結，請秘書處向相關政策局及部門轉達委員的意見及建議。

（會後補註：秘書處已於 2026 年 10 月 7 日向城委會轉發發展局和環境及生態局的跟進書面回覆。）

第五項：其他事項

第六項：下次會議日期

19. 主席表示，下一次城委會會議將於 2026 年 10 月 15 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

20. 餘無別事，會議於下午 3 時 15 分結束。

元朗區議會秘書處
2026 年 10 月