

會議記錄於 2026 年 6 月 11 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 年第二次會議記錄

日期： 2026 年 4 月 9 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）
關暉鏘先生 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）
朱家慶先生 規劃署城市規劃師／元朗西 4

議程第二項

潘國忠先生 土木工程拓展署總工程師／北 2
譚鷹勳先生 土木工程拓展署高級工程師／25（北）
歐上豪先生 土木工程拓展署工程師／45（北）
王芷雅女士 土木工程拓展署工程師／52（北）
廖家業先生 漁農自然護理署高級濕地保育公園主任
李麗芬女士 漁農自然護理署高級漁業主任（內陸養殖及技術事務）
鄭綺欣女士 漁農自然護理署濕地保育公園主任 2
郭瑞玲博士 漁農自然護理署濕地保育公園主任 1
馮冠翹先生 艾奕康有限公司技術董事

議程第三項

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年第二次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2026 年 2 月 12 日舉行的 2026 年第一次會議記錄

2. 委員一致通過城委會 2026 年 2 月 12 日舉行的 2026 年第一次會議記錄。

討論事項：

第二項：建立三寶樹濕地保育公園 (城委會文件第 5/2026 號)

3. 主席請委員參閱第 5 號文件，以及以下土木工程拓展署（土拓署）、漁農自然護理署（漁護署）及顧問公司代表出席會議：

土拓署：

總工程師／北 2 潘國忠先生

高級工程師／25（北） 譚鷹勳先生

工程師／45（北） 歐上豪先生

工程師／52（北） 王芷雅女士

漁護署：

高級濕地保育公園主任 廖家業先生

高級漁業主任（內陸養殖及技術事務） 李麗芬女士

濕地保育公園主任 2 鄭綺欣女士

濕地保育公園主任 1 郭瑞玲博士

艾奕康有限公司：

4. 委員就議題發表的意見及建議摘錄如下：

- (1) 查詢日後三寶樹濕地保育公園內的魚塘分配機制、乙級土地補償因應實際地價的調整、私人土地上魚塘的補償安排、濕地補償區的具體內容、第一期建造工程所佔用的政府土地面積及受影響的住戶數目；
- (2) 就三寶樹濕地保育公園第一期工程因不屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）的指定工程而無需提交環評報告，而第二期工程則有待界定的安排，查詢署方相關界定準則；
- (3) 查詢將公園命名為「三寶樹」的原因及是否已就命名作充分諮詢，並認為昔日名稱（即「三棵樹」）別具歷史意義；
- (4) 查詢第二期發展下興建的住宿設施（如民宿或酒店）是否位於濕地保育公園範圍內，以及當局會否就訪客中心（連餐飲設施）的建造工程進行環境影響評估；
- (5) 查詢公園日後的管理及開放模式，包括生態旅遊及觀鳥活動會否參考米埔自然護理區的做法需要預約申請或是會全面開放予公眾及學校參觀；
- (6) 有見及日後或有大量遊客到訪三寶樹濕地保育公園，查詢當局就保護自然生態、雀鳥及魚類生境所採取的措施，以期在生態保育、推廣旅遊發展與保護自然環境之間取得平衡；
- (7) 查詢三寶樹濕地保育公園範圍會否被納入《拉姆薩爾公約》的國際重要濕地保護名錄，以及日後會否將保育公園與毗鄰的米埔自然護理區（同屬拉姆薩爾濕地及同為候鳥飛行區域）合併管理，以提高管理效能；
- (8) 查詢政府就保障漁民生計及進行水產養殖現代化的具體措施，包括為減少雀鳥捕食對漁獲影響的緩解措施、向漁民提供的技術或資金援助等。此外，委員查詢現代化水產養殖發展將會由政府主導或由私人機構以片區方式發展；
- (9) 查詢政府會否為現代化養殖場提供有機認證或指導；

- (10)就第一期發展下興建就漁業研究中心，委員查詢有關中心的規模及詳情、漁護署會否藉此契機與凹頭漁業辦事處整合資源，並探討與本地大學／科研機構及大灣區其他城市合作，以配合國家漁業發展方向；
- (11)查詢在公園內推行「農+樂」及民宿的可行性，以及相關牌照申請事宜。委員亦關注生態導賞及旅遊設施的營運單位，以及在訪客中心的餐飲供應，以提升旅客的旅遊體驗；
- (12)建議相關部門就公園的生物多樣性進行基線研究，並將有關數據納入香港環境數據庫，定期公開公園建成前後的品種變化；
- (13)查詢政府是否有意收回現時由非政府機構營運的米埔自然護理區的管理權。此外，委員關注營運三寶樹濕地保育公園的財務安排；
- (14)建議完善交通配套，包括開放公園一帶現時只供特定車輛駛入的路段、改善連接公園與仁壽圍及蕃田村的道路、提供足夠公眾泊車位；並在園內增設電動遊覽車、行人安全設施（例如防止小童墮水標示牌）、休息點、洗手間、餐飲供應、以及應對夏季高溫的降溫配套；及
- (15)查詢定「生態友善魚塘」的定義，並建議政府在推動漁業科技及公園發展時，充分諮詢業界及持份者（如魚類運輸的上落點、道路設計等實際操作需要），並與大學或科研機構探討合作意向。委員亦關注可持續水產養殖與雀鳥棲息地保育之間如何取得平衡，以避免衝突，促進協同效應。

5. 土拓署潘國忠先生的綜合回應如下：

- (1) 第一期工程（約 150 公頃）涉及的土地全屬政府土地，無須收回私人土地。就徵用相關土地安排，地政總署已公布第一期工程受影響住戶及業務經營者的預計遷出時間表。就第二期工程涉及的收回私人土地的補償、乙級土地補償調整、私人土地上魚塘補償安排的具體內容，部門會將委員意見轉交地政總署跟進。第一期工程範圍內受影響的住戶約有 227 戶，地政總署正進行相關登記工作；

- (2) 工程團隊（包括土拓署與漁護署）定期與漁業團體會面，建議在公園落成後，提供機會予合適漁業團體參與管理公園內的魚塘，以支持本地發展漁業。至於現代化養魚模式將由政府主導，抑或容許私人機構以片區形式參與發展，相關部門仍在研究中。現代化養魚模式的初步構想包括採用集裝箱養殖、池塘圈養等生態友善養殖模式養魚，以及漁業優化區以高密度方式養殖高價魚，同時保留周邊魚塘的水體以支持雀鳥覓食，期望平衡漁業發展與生態保育；
- (3) 署方已徵詢環保署意見，由於公園第一期工程不涉及康樂設施、住宅或住宿設施，工程不屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目，無須提交環評報告。然而，署方將會為公園第一期進行「初步環境評審」，評估施工期間的環境影響並採取適當的緩解措施。第二期工程因可能包括康樂設施及住宿設施（生態旅舍，非一般酒店或住宅），署方會在短期內與環保署聯絡，探討有關設施的建造是否屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目；
- (4) 公園將來會由漁護署負責管理，有關詳情將由漁護署代表接下來補充。署方另會就公園整體營運開支及收支平衡方案作進一步研究；
- (5) 公園鄰近擬議的新田科技城，該區建成後將有完善的道路網及鐵路站（如新田站、洲頭站），方便市民前往。前往公園的主要道路包括青山公路新田段（訪客中心及濕地保育公園辦事處）及惇裕路（連接漁業優化區，方便漁獲運輸），而漁業研究中心則鄰近下灣村路。署方會研究開放現時只准警車通行的路段、改善仁壽圍及蕃田村通往公園的道路，並提供泊車位等配套。具體泊車位的數目有待進一步研究確定；
- (6) 「三寶樹濕地保育公園」為公園的暫定名稱。署方備悉有委員提出該區的歷史名稱應為「三棵樹」的意見，並會就公園命名再作審慎考慮。而署方亦考慮於公園內展示相關歷史背景並加以介紹，以承傳地方特色；
- (7) 訪客中心（位於「濕地之窗」）會設有餐廳，並非只會提供輕食。此外，署方會考慮在「濕地之窗」內提供生態旅舍（供遊客過夜的住宿設施，非一般酒店）；
- (8) 三寶樹濕地保育公園中約有 253 公頃將用作設立具自然保育及塘魚養殖雙重功能的「生態友善魚塘」。這些「生態友善魚塘」

會利用生態友善的養殖方式，並適當地輔以現代化養殖技術及設備；

- (9) 署方將繼續諮詢業界及持份者（如有關魚類運輸的上落點安排、道路設計等）。就促進漁業與雀鳥棲息地保育之間的平衡，署方希望透過集裝箱養殖、池塘圈養及漁業優化區等措施，促進協同效應；
- (10) 公園將設有棧道、涼亭、觀鳥屋、戶外教室及相關安全設施，以確保遊客（尤其兒童及長者）在遊覽及休憩期間的安全與舒適。另針對夏季高溫及天氣變化，公園將提供充足的遮陽及避雨設施；
- (11) 未來公園的管理當局會透過適當的規劃、引導及配套設施，管理遊客的到訪並減少訪客對自然生態環境的影響，以保護公園的生態環境；及
- (12) 由於公園部分範圍屬《拉姆薩爾公約》的國際重要濕地，冬季期間有大量候鳥過冬，工程在冬季只可以有限度地進行，並須保留大部分魚塘的水體及魚類供雀鳥覓食。此外，鄰近有鷺鳥夜棲地，黃昏後亦不能進行工程。基於上述施工限制，署方在推進工程進度同時，須審慎平衡生態保育要求。

6. 漁護署廖家業先生及李麗芬女士的綜合回應如下：

- (1) 三寶樹濕地保育公園總面積約 348 公頃，約為現位於天水圍的香港濕地公園（60 公頃）的五倍，而當年香港濕地公園需時七年建成。三寶樹濕地保育公園涉及土地規劃、環保、排污、生態等眾多複雜議題，需逐一處理。第一期目標於 2031 年完成，整個公園預計於 2039 年完成；
- (2) 公園範圍內部分土地現已位於《拉姆薩爾公約》的國際重要濕地範圍內，將來該範圍維持不變。然而，公園不會如米埔自然護理區般根據《野生動物保護條例》（第 170 章）劃為限制地區，即公眾無須申請許可證即可進入；
- (3) 公園將實施遊客管理措施，如生態核心區外圍設置木板步道及觀鳥屋，讓遊人遠距離觀賞；靠近新田科技城及青山公路的主要遊客區則集中設置遊客設施，以方便配合交通樞紐。透過園景設施引導遊人，既讓市民參觀同時，不影響自然生態及水產養殖操作；

- (4) 政府將負責三寶樹濕地保育公園的整體管理。由於公園範圍大且廣，政府將邀請不同團體合作管理不同區域，並會提供清晰管理指引。合作團體須遵守規則，例如進行生態優化措施，同時可將生產的淡水魚出售。團體遴選及管理指引的具體細節，將於研究後諮詢公眾及業界；
- (5) 漁業研究中心佔地超過 5 公頃，設有室內及室外部份。室內設施的總樓面面積約 23,900 平方米，計劃設有水產品加工中心、魚苗孵化車間、育苗設施及半室外養殖區等，並會適時引入新品種進行試驗，目標為提升漁產品的質量並增加養魚戶的收入，以及為市民提供更多種類的漁產品選擇；
- (6) 署方一直與內地保持緊密合作（如進口魚苗、研發飼料），並期望日後可進一步與內地協作，探討引入新科技及新品種，以促進本地漁業可持續發展；
- (7) 署方一直提供技術支援，並設有貸款及「漁業可持續發展基金」等財政支援，適用於現有的養魚戶及未來三寶樹濕地保育公園範圍內營運的養魚戶。漁護署亦設有「優質養魚場計劃」，並計劃於年內推出統一漁農品牌，涵蓋魚、菜、家禽等初級生產，以提供優質食品、提升產品價值及增加生產者收入；
- (8) 參與「農+樂」或「漁+樂」計劃的農場或魚場，不論是否位於三寶樹濕地保育公園範圍內，均可於場內售賣自家種植或養殖的農產品、漁產品或以無火煮食方式配製自家漁農產品食品；
- (9) 土拓署已完成新田科技城項目下的生態基線調查，並記錄三寶樹及新田一帶物種數據。公園作為教育設施，相關生物多樣性資料將整理後放上公眾平台（如生物多樣性資料庫），供市民參考；
- (10) 政府長遠目標是將新界西北約 2,000 公頃的魚塘濕地納入「濕地保育公園系統」。署方於 2024 年公布研究報告，建議建立四個濕地保育公園，三寶樹濕地保育公園為第一個，期望累積經驗及數據後再推展其餘公園。該系統亦包括米埔自然護理區、港鐵公司管理的落馬洲支線補償濕地等，長遠希望建立整體管理架構；
- (11) 深圳福田紅樹林自然保護區同屬《拉姆薩爾公約》的國際重要濕地，署方並已與深方簽訂合作框架協議，共同保育后海灣濕地生態系統；

(12)凹頭漁業辦事處主要是提供技術支援，而漁業研究中心則較著重高新科技研究。署方初步建議漁業研究中心的高新科技研究由政府協調，同時歡迎大學、業界或私人機構參與營運及產業的發展；及

(13)三寶樹濕地保育公園需要業界支持，尤其具有豐富養殖經驗的漁民。日後公園內與漁業相關的工作(包括集裝箱養殖、圈養系統、加工中心等)，會優先考慮邀請現有養魚戶參與營運及管理。就公園第一期設有的生態友善水產養殖示範區，政府會引入及設置相關設施，並於凹頭漁業辦事處設立示範場，待運作成熟後，將舉辦工作坊及推動技術轉移，與業界分享成果。

7. 主席總結，三寶樹濕地保育公園集保育、生態教育、生態旅遊及水產養殖於一身，期望相關部門積極考慮委員的建議。

委員提問：

第三項：湛家雄議員建議討論「『北都城鄉共融基金』鼓勵鄉郊旅遊，在元朗區推行時可能面對的土地使用限制及基礎設施不足問題」

(城委會文件第 6 / 2026 號)

8. 主席請委員參閱第 6 號文件，以及發展局、食環署及運輸署的書面回覆，並歡迎食環署代表出席會議。

9. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 查詢「北都城鄉共融基金」用於硬件改善(如道路、停車場、公廁)及軟件配套(如導賞活動)的具體分配比例及金額，並建議將基金增加至五億元；

(2) 指出元朗及北區現有基礎設施不足，推動鄉郊旅遊時面對道路狹窄、泊車位短缺、旅遊巴難以停泊等問題；同時元朗區內仍有多個旱廁及逾百個公廁有待改善，認為若未能優先完善硬件配套，即使增加軟件活動，亦難以應付遊客需求；

(3) 認為現行《城市規劃條例》對鄉郊旅遊發展帶來限制，查詢當局放寬相關規限的具體方向及安排，並查詢會否豁免部份用途(如

村屋外設露天座位或停車場)的規劃申請；

- (4) 指出設立輕食店或地道美食攤檔的牌照申請困難；建議政府或相關部門簡化審批程序；
- (5) 建議當局在分配硬件改善工程的撥款時，需要釐清各鄉、村或地區的分配機制及優先次序，並建立協調機制，跟進落實細節；
- (6) 建議政府推動鄉郊節日旅遊（如佛誕、天后誕、觀音誕、關帝誕等）並加強推廣，以及引入智能泊車系統，整合單車及汽車泊位，以善用土地資源；
- (7) 查詢「北都城鄉共融基金」先導計劃的具體目標，以及轉為長遠恆常安排所需達成的條件；及
- (8) 認為政策放寬比撥款更為重要，建議政府制訂指引時廣納區議會、鄉事委員會及鄉議局等各方意見，掌握實際執行上的困難與限制，從而制定切實可行的指引。

10. 食環署陳潤琨先生的綜合回應如下：

- (1) 有關旱廁的改善進度，署方已將區內旱廁數目由雙位數減至 9 個，當中 3 個已落實處理方案，2 個將於來年動工，1 個會於未來發展中拆卸；餘下 6 個主要涉及土地業權等複雜情況，需較長時間處理。署方亦已引入智環保廁所等新技術，可用以取締不合時宜的旱廁；
- (2) 署方於區內約有 100 個公廁將陸續進行翻新工程，會按既有的優化公廁翻新計劃處理及安排撥款；及
- (3) 關於鄉郊牌照申請，食環署網頁已上載政府編制的《鄉郊地區食物業牌照申請指引》，當中載有一系列涉及規劃、土地和牌照事項的便利措施，協助有意在鄉郊地區經營食肆的人士。另外，就發展局將於年內公布北都推動「城鄉共融」的指引，署方亦會積極配合。

11. 主席總結，委員關注發展局將於 2026 年年中就「城鄉共融指引」諮詢立法會，認為指引應全面涵蓋北部都會區各鄉村，而非僅限於個別鄉

村，並期望局方日後就資源分配原則能提供更多說明。

（會後補註：秘書處已於 2026 年 6 月 3 日向委員轉發發展局的跟進回覆。）

**第四項：司徒駿軒議員、湯德駿議員、徐君紹議員、呂堅議員、余仲良議員、張偉琛議員、林偉明議員、梁業鵬議員、蘇淵議員及林慧明議員建議討論「有關：元朗區醫療用地的規劃事宜」
（城委會文件第 7／2026 號）**

12. 主席請委員參閱第 7 號文件，以及醫務衛生局及規劃署的書面回覆。

13. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 反映區內居民因博愛醫院及天水圍醫院並未設有全面專科門診（如婦科、兒科）而需跨區前往屯門醫院就醫，輪候時間亦甚長，未能滿足居民的醫療需要，期望政府增設醫療配套及增加人手；
- (2) 委員認為現時天水圍醫院僅設 300 張病床的配置並不足以服務該區逾 30 萬人口的醫療需要。就醫務衛生局書面回覆表示正重新檢視「第二個醫院發展計劃」的安排，委員查詢原已被納入第二個十年醫院發展計劃下的天水圍醫院擴建工程是否會受影響。儘管政府或因應日後於洪水橋及牛潭尾興建的醫院而調整醫院聯絡分界及相應的資源分配，繼而影響天水圍醫院擴建工程的進程，然而委員指出天水圍醫院擴建工程具有其必要性，期望政府能適時推展工程；
- (3) 查詢政府於 2023 年發布的「北部都會區行動綱領」內提及計劃在元朗區預留 7 公頃土地作公營醫療用途的發展及規劃詳情，並關注日後在洪水橋落成的醫院及在新田所預留的 2 公頃醫療用地是否足以應付區內及毗鄰區域居民的醫療需要；及
- (4) 得悉政府已在新田科技城近北環綫新田站預留土地作興建私家醫院用途，建議醫務衛生局聯絡有意營運的大專院校（如香港大學及香港中文大學），以發揮協同效應，推動私家醫院發展。

14. 規劃署朱家慶先生的綜合回應如下：

- (1) 洪水橋一幅約 7 公頃的「政府、機構或社區」用地，即為《北部都會區行動綱領》中所提及的新型公營醫療發展用地；
- (2) 地理位置方面，洪水橋醫院鄰近洪福邨，亦接近天水圍，理論上可與天水圍醫院產生協同效應；
- (3) 有關醫院是否提供專科服務及具體資源分配，屬醫務衛生局的職權範圍，署方會將委員意見轉達該局跟進；及
- (4) 就私家醫院用地規劃事宜，新田科技城的分區計劃大綱圖已預留一幅約 2 公頃的「政府、機構或社區」用地，規劃上已保留彈性，可興建不同類型的醫療設施，包括私家醫院。

15. 主席總結，元朗區私家醫院的訴求多年未獲落實，請秘書處向醫務衛生局轉達委員意見及建議。

（會後補註：秘書處已於 2026 年 6 月 3 日向委員轉發醫務衛生局的跟進回覆。）

**第五項：沈豪傑議員建議討論「關注：元朗南發展區第二期發展工程受影響居民之安置及賠償事宜」
（城委會文件第 8／2026 號）**

16. 主席請委員參閱第 8 號文件，以及地政總署的書面回覆。

17. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 就元朗南發展計劃第二期的收地賠償安排，查詢相關特惠補償及安置政策下「住宅物業」的定義，以及是否涵蓋香港境外的住宅物業；
- (2) 查詢署方在元朗南發展計劃第二期的凍結登記中錄得擁有可用作建築用途的土地（俗稱「屋地」）而尚未建屋的住戶數目，以及有關人士的具體安置安排，例如當局會否為有關人士提供房屋支援；
- (3) 反映部分禽畜業的賠償個案因雙方未能就賠償條款達成共識而

尚未完成，促請地政總署加快處理，以免阻礙收地進程；

- (4) 反映在第二期收地計劃中收地及發放賠償時間相距一年，以致業主收入受到影響，建議地政總署加快發放賠償。此外，委員查詢已接獲賠償的業主是否即喪失安置權利；
- (5) 查詢關於已獲「屋牌」但未獲發「豁免書」的土地之法律地位（仍屬農地或已算屋地），認為相關地位將直接影響可獲賠償的金額及其上蓋構建物的相關權利；及
- (6) 建議署方在通知書中提供更清晰資訊，說明被拒後的可行房屋支援途徑，以減輕居民憂慮。

18. 地政總署馬楚聰先生的綜合回應如下：

- (1) 根據現時已公佈的特惠補償及安置安排，有關「住宅物業」的定義，已列明包括香港特別行政區境內的小型屋宇批地及未落成的住宅樓宇；個別受影響人士所持有的物業是否屬於該定義範圍，須同時審視相關資料（如地契條款）是否對應住宅物業的規定，故需由新發展區組按每宗個案的具體情況進行審核；
- (2) 署方就每宗個案發放賠償前，需先核實受影響人士的資格及所提交資料。由於每宗個案複雜程度不同，個案核實和發放賠償的時間或許出現落差。署方會盡快處理，以縮短時間落差；
- (3) 關於境外物業（如國內物業）是否納入「住宅物業」，相關定義可參照已公佈的安排。受影響人士亦可向新發展區組查詢詳情；及
- (4) 就加強與受影響人士聯絡的建議，署方同意並回覆稱已為收地項目設立聯絡小隊，接觸受影響人士。惟個別具體個案（如共同擁有業權、代理人身份等）的安排，須交由新發展區組按個別實際情況跟進。

19. 主席總結，建議當局就現行安置政策中有關「住宅物業」的定義提供更清晰說明，以釋除疑慮。

第六項：其他事項

第七項：下次會議日期

20. 主席表示，下一次城委會會議將於 2026 年 6 月 11 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

21. 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 6 月