

香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第六次會議記錄

日期：2024年11月26日（星期二）

時間：下午2時30分至下午5時正

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：胡天祐先生，JP
議員：文亦揚議員
文祿星議員，MH
文嘉豪議員，JP
王偉樑議員
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
李啟立議員
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
馬淑燕議員
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
黃元弟議員，MH
黃紹聰議員
黃煒鈴議員
黃穎灝議員
趙秀嫻議員，MH
劉桂容議員
鄧志強議員，MH
鄧善恒議員
鄧賀年議員，MH
鄧鎔耀議員
賴珣均議員
譚德開議員
蘇 淵議員

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

高倬煒先生	元朗民政事務助理專員（1）
王琦珩女士	元朗民政事務助理專員（2）
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	元朗民政事務處高級聯絡主任（4）
陳澤森先生	地政總署地政專員／元朗（元朗地政處）
張浩文先生	地政總署行政助理／地政（元朗地政處）
陳金菊女士	香港警務處元朗警區指揮官
羅凱霖女士	香港警務處元朗警區警民關係主任
石陳麗樺女士	社會福利署元朗區福利專員
區晞凡先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
郭明幹先生	食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
陳潤琨先生	食物環境衛生署元朗區衛生總督察 3
譚安琪女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理（新界北）
林子健先生	康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理

張子洋先生
楊 軍先生
吳錦樑先生
翁惠思女士

運輸署總運輸主任／新界西北
房屋署高級房屋事務經理／屯門及元朗二
土木工程拓展署總工程師／西 1
教育局總學校發展主任（元朗）

議程第二項

區淑儀女士
鄧卓諱先生
鄺德慧女士
莊富傑先生
鄧耀恒先生

香港海關陸路邊境口岸科總指揮官
香港海關文錦渡組高級督察
食物環境衛生署署理高級總監（食物安全中心）1
食物環境衛生署獸醫師（進口檢驗小組）
食物環境衛生署衛生總督察（進／出口）3

議程第三項

黃宏亮先生
張偉倫先生

消防處北區指揮官（新界北）
消防處署理西區消防區長（新界北）

議程第四項

廖家業先生
阮穎芯女士
鄭綺欣女士
王學林先生
文偉江先生

漁農自然護理署署理助理署長（自然護理）
漁農自然護理署署理高級漁業主任（技術事務）
漁農自然護理署自然護理主任（濕地）2
土木工程拓展署高級工程師／21（北）
土木工程拓展署工程師／13（北）

議程第五項

彭娘霖先生
梁庭芳女士

地政總署署理首席地政主任／新發展區
地政總署高級地政主任／工程 6

缺席者

馮振榮議員

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及政府部門代表出席第七屆元朗區議會的第
六次會議。

2. 主席代表元朗區議會歡迎房屋署高級房屋事務經理／屯門及元
朗二楊軍先生頂替物業管理總經理（屯門及元朗）黃俊雄先生出席會議。

3. 另外，馮振榮議員因事未能出席會議。

第一項：通過元朗區議會 2024 年 9 月 24 日舉行的第五次會議記錄

4. 議員通過元朗區議會 2024 年 9 月 24 日舉行的第五次會議記錄。

討論事項

第二項：非法攜帶受規管食物入境香港的情況

(元朗區議會文件第 74／2024 號)

5. 主席請議員參閱第 74 號文件，並歡迎以下香港海關及食物環境衛生署（食環署）食物安全中心（食安中心）代表出席會議：

香港海關陸路邊境口岸科總指揮官	<u>區淑儀女士</u>
香港海關文錦渡組高級督察	<u>鄧卓諱先生</u>
食環署署理高級總監（食物安全中心）1	<u>鄭德慧女士</u>
食環署獸醫師（進口檢驗小組）	<u>莊富傑先生</u>
食環署衛生總督察（進／出口）3	<u>鄧耀恒先生</u>

6. 香港海關區淑儀女士及食環署鄭德慧女士簡介非法攜帶受規管食物入境香港的情況。

7. 湛家雄議員，BBS，MH，JP指出，本年度非法攜帶生肉、家禽或蛋類入境的檢控案件數量上升，有關情況或與中港通關後較多市民前往內地消費及購買新鮮食材有關。有見在現行規例下市民若攜帶未經批准的肉類及蛋類入境屬違法行為，他查詢相較肉類及蛋類更容易腐爛及出現衛生問題的海產不受限制的原因。另外，他建議當局加強有關規例的宣傳工作，透過電視及公共交通工具等進行廣告宣傳，例如在來往關口的巴士路線座椅背貼上附設二維碼的宣傳廣告，以及在關口出入境位置展示成功檢控的個案資料，以減低市民誤墮法網的機會。另一方面，他建議在關口放置丟棄桶，酌情讓市民在入境前把受管制食物丟棄。

8. 黃元弟議員，MH申報他從事副食品相關行業。他表示隨香園圍口岸開放後，不少市民轉而北上採購新鮮食材，此舉既增加食物安全風險，亦影響鄰近邊境區域（如北區、元朗及屯門等）副食品商戶的生意額。另外，他建議當局透過媒體報道相關的執法行動，並與議員合作進行大型執法行動，以收阻嚇作用。另一方面，他期望當局加強打擊水貨活動，以減少對副食品行業的影響，並紓緩農產品銷售困難的情況。

9. 莊健成議員，MH，JP 認為近年不少市民因受內地物價吸引而選擇前往消費，當中或有市民因對有關規例不清楚而誤帶受規管食物進入香港。他建議當局加強宣傳有關規例，例如在區議員辦事處、大廈及住宅等張貼海報。

10. 黃煒鈴議員認為目前的宣傳教育力度不足，以致市民誤帶受規管食物進入香港，因此建議當局透過進行大規模的宣傳工作，加強向社區及長者宣傳規例。其次，她查詢當局在各口岸進行宣傳教育工作的成效以及在港珠澳大橋口岸市民非法攜帶受規管食物過關的情況。

11. 姚國威議員，MH認為元朗及天水圍鄰近內地，區內有不少市民過關購買食材。除了加強執法力度和提高罰則外，他認為當局可透過宣傳食物安全的重要性以減少市民非法攜帶受規管食物入境香港的情況。

12. 食環署鄭德慧女士的綜合回應如下：

- (1) 《進出口條例》(第 60 章)主要規管有關冷藏和冷凍的肉類及家禽進口須領有進口許可證。此外，根據《進口野味、肉類、家禽及蛋類規例》(第 132AK 章)，任何人進口或攜帶野味、肉類、家禽及蛋類入境香港，必須附有來源地有關當局簽發的衛生證明書及／或食環署的進口准許。海產類食物並不在上述法例的規管範圍內，市民可以攜帶少量海產作為個人使用，但僅限於自用，不能用於分銷或零售，市民亦須注意食物的貯存方法及溫度，並應光顧當地持牌或信譽良好的店鋪；
- (2) 署方與香港海關合作，在邊境口岸設置各類宣傳品，包括海報及電子螢幕等，並播放語音訊息，以多種途徑提醒市民有關規定。此外，署方亦已在公共交通工具如巴士投放廣告進行宣傳，並計劃在未來擴展至港鐵及小巴等交通工具；及
- (3) 在執法方面，署方及香港海關一直致力打擊非法進口食物的行為，並安排檢疫偵緝犬於各陸路邊境管制站協助執法人員執勤，以打擊非法進口食物。

13. 香港海關區淑儀女士的綜合回應如下：

- (1) 海關於今年 9 月舉行有關「非法攜帶受規管食物入境香港的情況」的記者招待會上曾發布在港珠澳大橋香港口岸、香園圍管制站及深圳灣管制站等旅檢通道所截獲的相關案件數字。海關亦留意到於記者招待會發布後，在旅檢通道所截獲的相關案件有下降趨勢；
- (2) 根據食安中心的資訊，主動申報不會免除法律責任，至於有關建

議在陸路口岸設置丟棄桶讓市民在入境前丟掉受規管食物的可行性，相信食安中心需要在法規上作進一步的研究；及

- (3) 海關會在下一輪宣傳行動中參考議員的意見，以作進一步研究和改進。海關亦會與食安中心合作探討在巴士及其他交通工具上加強宣傳力度的可行性。

14. 主席總結，請部門參考議員就非法攜帶受規管食物入境香港的情況提出的不同建議，包括在關口放置丟棄桶、加強宣傳及執法力度等；另一方面，他亦期望議員積極協助在社區傳達有關信息。

**第三項：沈豪傑議員、鄧賀年議員、梁明堅議員、李啟立議員及黃元弟議員建議討論「關注元朗舊墟大王廟火災事件善後工作事宜」
(元朗區議會文件第 73／2024 號)**

15. 主席請議員參閱第 73 號文件，以及消防處及發展局古物古蹟辦事處（古蹟辦）的書面回覆，並歡迎消防處北區指揮官（新界北）黃宏亮先生及署理西區消防區長（新界北）張偉倫先生出席會議。

16. 沈豪傑議員，BBS, JP 介紹有關文件。早前在大王古廟發生的火警事故經消防處調查後相信是因古廟內雪櫃短路而引致，有關事故不僅令廟宇受損，還毀壞了珍貴的歷史文物，確實損失情況尚有待確認。他認為是次事故亦提醒了當局日後在保持歷史建築原貌外亦要加強建築物的防火安全措施，並建議消防處加強巡查同類古蹟，以及教育負責人妥善管理古蹟內的電器及易燃物品。儘管古蹟辦轄下的「歷史建築維修資助計劃」（「資助計劃」）可向有關業主提供上限 600 萬元的資助以進行維修工程，惟因有關申請必須由原業主或登記業主提出，而於 1960 年登記成為大王古廟司理的人員或已去世，使大王古廟管理人目前尚未能就有關「資助計劃」提出申請。

17. 李啟立議員建議消防處加強大王古廟內外的防火措施。他表示大王古廟火警當日消防處或因鄰近的消防栓未能有效運作而需將消防喉接駁至位處較遠的舊墟路長盛街消防栓；為提高處理火警事故效率，他建議消防處日後加強檢查及維護消防栓等設備。另外，他指出事故當日幸好沒有強風助長火勢，否則或會波及大王古廟附近的易燃物，並期望處方跟進古廟附近的易燃物管理工作。最後，他希望古蹟辦參考過往的相片紀錄協助修復大王古廟，並多徵詢有關持分者的意見，以有效保存歷史文物。

18. 鄧賀年議員，MH 對於擁有三百多年歷史的大王古廟遭遇火災並導致多件珍貴文物受損而深感痛心。他感謝社會各方迅速聯絡鄧氏祖堂及關心大王古廟的情況。另外，他表示有居民現場目擊消防處人員因需時接駁消防喉至合適的消防栓而未能迅速滅火，並認為這或與部分消防栓未能正常運作有關。因此，他建議在鄉郊地區增加消防栓，並定期進行檢

查與維護。最後，他感謝古蹟辦及元朗商會就大王古廟火警事故積極提供協助，並希望元朗民政事務處（民政處）協助處理大王古廟委任司理事宜。

19. 黃元弟議員，MH 表示擁有三百多年歷史的大王古廟遭遇火災一事令人痛心。他續指出古廟的重建工作因業權及委任祖堂司理等問題受阻，並建議由民政處、有關祖堂及社區人士組成重建大王古廟的委員會，以統籌向「資助計劃」提交重建資助申請的工作。

20. 梁明堅議員表示大王古廟遭遇火災令人痛心，他曾於火警現場目睹火警情況，並認為消防處的救火工作有改進的空間。另外，他建議古蹟辦參考過往元朗街坊十年例醮勝會的相片紀錄以協助修復大王古廟。最後，他建議消防處加強消防教育和宣傳，並增加附近一帶的消防設施，以防止火災重演。

21. 湛家雄議員，BBS，MH，JP 認為「資助計劃」上限 600 萬元的資助未必足夠應付遭受嚴重火災損毀的古廟的基本維修開支，若要進行全面修復更需另覓其他資金來源，例如向華人廟宇管理委員會申請維修資助。另外，他查詢如大王古廟最終未能成功委任司理，華人廟宇管理委員會能否作為代表向古蹟辦提交申請。最後，他指出鄉村內的廟宇防火設施不足，建議消防處提升有關場所的消防設備標準，例如需安裝滅火筒等設備，以及加強教育廟宇管理人及廟祝的防火意識。

22. 消防處黃宏亮先生的綜合回應如下：

- (1) 消防處處理大王古廟火警時採用的滅火策略首重包圍及控制火勢，確保附近居民的安全，待建築物穩定後再深入火場進行滅火救援工作。在行動期間，附近的消防栓運作大致正常；
- (2) 經調查後火警起因相信是由古廟內一個雪櫃短路所導致；
- (3) 在古建築中安裝現代消防裝置及設備的可行性不高。處方會加強元朗區內的一級歷史建築和法定古跡的巡查工作，以提高防火水平；
- (4) 於火警發生後，處方已巡查元朗區內所有一級歷史建築及法定古蹟共約 50 個，並於巡查期間向附近居民宣傳防火資訊，以提高廟宇負責人及附近居民的防火安全意識，及提醒廟宇負責人應定期檢查電器及控制塔香數量，並於夜間及無人看守廟宇時關閉所有電源總掣及熄滅香火；及
- (5) 處方一直透過多管齊下的形式在社區推動防火安全，當中包括宣傳、執法及規管發牌等，目的是致力提升不同處所的消防安全水平。

23. 主席表示，由於大王古廟的土地屬祖堂地，處方需待祖堂持份者提交更換司理的申請，方能進一步處理委任司理的工作，以便古廟司理向古蹟辦提交資助申請。大王古廟火災事件引起了廣泛關注，不少地區人士對重建工作表示關注並提供積極協助，民政處將繼續就重建古廟事宜提供適切協助。另外，他請秘書向古蹟辦轉達議員就「資助計劃」提出的意見。

（會後補註：秘書處已於 2025 年 1 月 9 日向議員轉發古蹟辦提交的跟進回覆。）

**第四項：湛家雄議員建議討論「討論三寶樹濕地保育公園系統策略可行性研究」
（元朗區議會文件第 75／2024 號）**

24. 主席請議員參閱第 75 號文件，以及漁農自然護理署（漁護署）的書面回覆，並歡迎以下漁護署及土木工程拓展署（土拓署）代表出席會議：

漁護署署理助理署長（自然護理）	<u>廖家業先生</u>
漁護署署理高級漁業主任（技術事務）	<u>阮穎芯女士</u>
漁護署自然護理主任（濕地）2	<u>鄭綺欣女士</u>
土拓署高級工程師／21（北）	<u>王學林先生</u>
土拓署工程師／13（北）	<u>文偉江先生</u>

25. 湛家雄議員，BBS，MH，JP 介紹有關文件。他表示新田科技城環境影響評估報告正遭入稟申請司法覆核，期望當局能向公眾清晰解釋建立三寶樹濕地保育公園在「質」方面的增加，可以補償因填塘而減少其「量」對自然生態及濕地保育功能的影響，並透過有效管理讓該濕地能繼續發揮原有的生態功能。另外，他查詢建立三寶樹濕地保育公園所需的整體預算開支，包括收地補償、建設費用，以及將來的經常性開支。其次，他建議在三寶樹濕地保育公園建立更大規模的教育中心，讓市民了解及參與保育工作。就部分濕地公園相鄰的后海灣緩衝區範圍內的土地已獲批准發展私人物業，他查詢當局如何紓緩有關發展對濕地保育的影響及將有關私人發展土地融入三寶樹濕地保育公園的規劃安排。另一方面，他察悉有私人發展商有意在攸美新村和錦綉花園之間的土地興建高樓大廈，認為此舉有違保育原則，並建議政府將有關土地一併納入發展濕地公園的範圍。

26. 黃穎灝議員認為香港作為拉姆薩爾公約的締約方，有責任記錄並保護香港的濕地資源，並查詢當局是否曾在國際重要濕地面積中作正式記錄。另外，他建議漁護署公開就生物多樣性進行的生態基線調查的報告內容，以便公眾查閱保育措施對濕地物種數量的正面影響。此外，他指出內地各省均設立了多個調查站，採用大數據及 5G 技術全天候收集動物的資料，顯著提高了數據的精確性，建議當局在香港採用同類的技術，以提升香港的生物多樣性監測能力。其次，他查詢當局在建設三寶樹濕地保育公園期間的生態補償措施。另一方面，根據《建立濕地保育公園系統之策略可行性研究》(可行性研究)，香港大部分池塘屬「魚塘」類別，其次為「其他」和「保育池塘」類別，他查詢「其他」類別的土地誰屬，以及當局未來會否就有關土地擬定保育政策。

27. 梁明堅議員申報他是香港農業聯合會執行委員之一。他期望三寶樹濕地保育公園與其他保育區進行統一發展，以及規劃休閒康樂設施以帶動新田一帶的經濟發展。另外，他表示《漁農業可持續發展藍圖》曾提及推動休閒漁業，因此建議當局在規劃濕地保育公園時加入休閒漁業的元素。其次，他表示淡水魚養殖技藝已列入香港非物質文化遺產清單內傳統手工藝之列，建議當局促進有關行業養殖例如「忘不了魚」等高價魚類，以讓更多漁民受益。另一方面，他建議推廣在香港發現的「歐亞水獺」及「米埔三槳水母」等生物作為生態旅遊的亮點。有見三寶樹濕地保育公園毗鄰新田科技城，他建議推動農業科技的發展，從而支持生態保育工作。最後，他期望當局在考慮環保團體的意見時能平衡各方的需要。

28. 黃元弟議員，MH申報他是香港農業聯合會副主席，該會是三寶樹濕地保育公園的諮詢架構之一。他表示最近行政長官發表的施政報告中提出「無處不旅遊」的方針，相信發展三寶樹濕地保育公園一方面能讓更多市民欣賞濕地公園的美景，另一方面能容許漁民繼續經營魚塘。另外，他建議於三寶樹濕地保育公園興建橋樑及設立餐飲區等旅遊設施，令其成為元朗的文創旅遊地標。

29. 漁護署廖家業先生的綜合回應如下：

- (1) 署方委託顧問進行的可行性研究已完成，研究指出香港的米埔內后海灣拉姆薩爾濕地是非常重要的生態環境，並表明建立濕地保育公園系統是可行且值得的，不僅能保育並提升濕地的生態價值，還能推動本港水產養殖業的現代化，並為市民提供生態教育和康樂設施。同時，考慮到新田科技城的發展所帶來的生態和漁業資源影響，建立濕地保育公園系統將為北部都會區的發展創造環境容量，締造保育與發展並存；
- (2) 政府及顧問進行新田科技城的環境影響評估時是非常專業的，能滿足法律要求，並已妥善評估發展所帶來的環境影響，包括建造工程期間的生態影響等；

- (3) 政府已成立一個由漁護署、土拓署、環保團體及學者組成的環境監察小組，以監察新田科技城的發展過程及三寶樹濕地保育公園的推展狀況。至於新田科技城的填塘工程涉及面積約 90 公頃，將不會在三寶樹濕地保育公園建設工程開展前進行。換言之，新田科技城將在 2026/27 年三寶樹濕地保育公園建設工程開展後，才會開始填塘工程；
- (4) 有關環境影響評估報告中也提到了一些中期措施，包括改善米埔和內后海灣的水道系統，以提升米埔自然護理區的生態環境。如有需要，會在適當地點放養雜魚，增加鳥類食物來源；
- (5) 根據可行性研究結果，署方與土拓署已在今年 9 月開展了三寶樹濕地保育公園的勘查研究。未來兩年內，將於研究下確認三寶樹濕地保育公園的邊界、分期建設安排和設施等；相關勘查研究亦會考慮使用創新科技協助進行三寶樹濕地保育公園將來的日常管理工作。新田科技城的生境創造及管理計劃亦已就目標物種的數量及分布等提供監察指標，以符合環境影響評估的要求；
- (6) 三寶樹濕地保育公園的初步規劃布局分為四個區域，包括「生態友善水產養殖區」（面積約 253 公頃）、「優化淡水濕地生境」（面積約 35 公頃）、「漁業優化區」（面積約 40 公頃）及訪客區。目標是為香港打造一個世界級、優質的濕地保育公園，滿足生態保育、漁業發展、康樂及生態教育等多方面的目標；
- (7) 就「生態友善水產養殖區」，該區域具備雙重功能，既會滿足水產養殖的需求，也會兼顧濕地保育的要求。署方會邀請魚類養殖專家和環保專家共同合作，期望能達致生態保育和適當利用現代化水產養殖技術進行生態友善養殖的目的；
- (8) 由於詳細的規劃設計尚未完成，建立三寶樹濕地保育公園所需的整體預算開支及將來的經常性開支有待確定。三寶樹濕地保育公園預計在 2026/27 年開展第一期的建設工程，並爭取在 2031 年完成，主要涉及公園北部的政府土地，連接米埔自然護理區和毗鄰落馬洲站的「落馬洲支線的生態提升區」；公園餘下的部分牽涉較多私人土地，推展時間表有待確定，而整個公園預計在 2039 年全面落成，以配合新田科技城的運作。私人土地的徵收將在第一期建設工程開展後處理，而政府也在探討「片區開發」和換地模式等方案；
- (9) 可行性研究將攸美新村項目的土地定義為「潛在可包括的範圍」，屬新自然保育政策下的公私營合作計劃（合作計劃）潛在項目的範圍。潛在項目的範圍約有一半地方屬需要保育的土地（餘下的地方為發展部分），根據合作計劃的「原有選項」，需由土地業權人保留業權並作長遠保育工作。2021 年推出的「新增選項」允許土地業權人將項目需要保育的土地交還政府，由政府

作主動保育和管理，但政府與土地業權人就「新增選項」的磋商需時。相關潛在項目的範圍會否納入在三寶樹濕地保育公園內，視乎公園現正進行的勘查研究的結果、合作計劃潛在項目的進展，以及與土地業權人等相關持份者的磋商等；

- (10) 關於研究範圍內有百分之 25 屬於「其他」類別的池塘，署方並無相關的資料可供參考，而顧問進行實地考察時，由於現場情況未能允許作實地觀察或調查，因此被歸類為「其他」類別。若將來這些池塘歸政府管理，當局將會按勘查研究結果及根據生境創造及管理計劃進行適當管理；及
- (11) 署方及承辦商多年來在三寶樹及新田一帶的濕地範圍進行鳥類調查，相關的生態基線資料可於網上查閱。
30. 主席總結，請漁護署及土拓署備悉議員提出的意見及建議。

第五項：徐君紹議員、李啟立議員、蘇淵議員、呂堅議員、趙秀嫻議員、黃煒鈴議員、馬淑燕議員、司徒駿軒議員、陳嘉輝議員、林慧明議員、張偉琛議員、余仲良議員、湯德駿議員、林偉明議員、梁業鵬議員、賴珣均議員及馮振榮議員建議討論「洪水橋／厦村及元朗南新發展區物流業發展支援棕地作業遷置多層現代產業大樓」
(元朗區議會文件第 76／2024 號)

31. 主席請議員參閱第 76 號文件，以及發展局聯同各部門的綜合書面回覆，並歡迎地政總署署理首席地政主任／新發展區彭娘霖先生及高級地政主任／工程 6 梁庭芳女士出席會議。

32. 徐君紹議員介紹有關文件。就發展局書面回覆表示政府會繼續物色合適的政府土地讓受影響的棕地作業者參與短期租約投標一事，他查詢當局會否及早開展有關計劃並通知受影響的棕地作業者。另外，他查詢預期不適合遷置到多層現代產業大樓的棕地作業種類，以及它們所需的重置土地面積。

33. 蘇 淵議員表示隨着當局正在洪水橋、厦村及元朗南逐步開展收地工作，該區不少棕地作業者受到影響，因此關注未來棕地作業者的安置及經營安排，以及有關工人失業問題。據了解，政府正為兩幅多層現代產業大樓用地進行招標，惟他關注大樓的落成日期或最終因未能成功招標而延遲，並建議由政府主導興建多層現代產業大樓，以釋除棕地作業者的疑慮。

34. 梁明堅議員申報他是新界倉庫及物流業經營者聯會副主席，並指出農地收地補償率從 2022 年 5 月公布的每呎 1,510 元大幅下降至目前

每呎 1,070 元，建議地政總署檢討有關機制。另外，他關注由私人發展商興建的多層現代產業大樓是否能如期落成，以及在私人發展商與棕地作業業者為期約五至十年租約完結後的後續安排。其次，他查詢北部都會區將預留予棕地作業業者的土地數目，以及建議將當中的農地或綠化土地用作短期棕地，以作過渡之用。此外，他反映部分棕地作業業者因被政府徵收出入路口的土地而使其營運車輛出入受阻。另一方面，他建議當局加快元朗南第二期的收地工作。最後，他建議在元朗及北部都會區增加城市規劃委員會（城規會）規劃指引編號 13G 有關擬作露天貯物及港口後勤用途所涵蓋的第一類及第二類用地。

35. 湛家雄議員，BBS，MH，JP 表示在過去三、四十年來，新界的棕地發展蓬勃，不少農地已轉型為具較高經濟價值的棕地，然而當局現時隨着各發展項目推展而計劃於新界收回約 200 公頃棕地，並僅預留約 70 多公頃發展多層現代產業大樓以安置棕地作業業者是杯水車薪，而且部分大型棕地作業並不適合在多層產業大樓營運。另外，私人發展商日後需按批地條款將多層現代產業大樓三成樓面移交政府，以與目前棕地市場相若租金租予棕地作業經營者，而剩餘的七成樓面則以市價出租，他認為如何在公平分配該些場地予各棕地作業業者的同時避免影響發展商以市價出租七成樓面的出租率將會是一大難題。其次，他查詢若政府最終未能就多層現代產業大樓用地成功招標，則當局會否考慮自行負責發展項目。另一方面，他期望當局在安排收地及重置棕地作業業者時能達致無縫交接，並為棕地作業業者提供充足時間以物色其重置業務的地點。最後，在現行安排下，業務經營者需於凍結登記前營運不少於兩年方可獲發特惠津貼，然而凍結登記與實際收地時間往往相距甚遠，導致凍結登記後才開始經營業務的棕地作業業者無法獲得特惠津貼，他查詢政府對有關棕地作業業者提供的支援及／或補償方案。

36. 湯德駿議員關注安置棕地作業業者的計劃或因招標流程出現阻滯而有所延誤，並認為發展局回覆指目前協助了 45 個棕地作業業者就重置土地取得規劃許可的數目或只佔實際求助個案的一小部分。就局方指將在規劃北部都會區時，為不適合在多層產業大樓營運的棕地作業預留用地作露天營業用途的安排，他查詢當局就此向相關棕地作業業者提供的支援措施。

37. 黃穎灝議員申報他是香港廢塑料協會常務會長，並表示由於回收業界需要大量營運空間以處理回收物，使回收業難以在多層建築物內有效運作，而昂貴的租金對回收業界的營運亦造成極大挑戰，因此業界普遍認為將回收業務遷至多層現代產業大樓並不合適，有關意見亦已轉達環境保護署作進一步考慮。他反映不少在元朗區內經營多年的回收業從業員關注業界未來的發展，因此希望政府能儘快落實相關的具體措施。

38. 呂堅議員，MH 表示，元朗的棕地作業在近年來面臨重大變化，許多棕地被政府收回，雖然政府計劃發展多層現代產業大樓，但其時間表

未能配合受影響營運者的重置計劃，他建議政府協助棕地作業者物色重置地點，特別是物流、倉儲和環保回收行業人士。另外，他反映有部分棕地作業者在覓得合適重置的土地並在其規劃申請沒有收到反對意見的情況下，卻未能獲得當局批准重置，因此查詢有關申請受阻的原因。其次，他指出在現行安排下，棕地作業者在收到土地收回通知書後三個月內須復歸土地，惟不少棕地作業者因相關收地補償金未能及時發放而面臨資金周轉不靈，甚至無法繼續營運的窘境。他建議政府加快發放收地補償金，並設立專責小組協助棕地作業者處理其規劃申請。就首兩幅位於元朗及洪水橋的多層產業大樓，局方表示將於 2025 年 3 月截標及最快於 2028 年落成，即預算落成時間較局方在公布 2024/25 年度賣地計劃時表示將提供 60 個月時間讓投標者完成大樓的時期為短，查詢局方就元朗及洪水橋的多層產業大樓預算落成日期的估算準則。最後，他表示支持棕地產業升級轉型，惟擔心在市場競爭下大量棕地產業恐遭淘汰，建議政府以工業邨或科技園模式發展多層現代產業大樓，讓棕地作業者在由政府管理的多層產業大樓內作業。

39. 鄧善恒議員查詢若最終未能就多層現代產業大樓用地成功招標，政府會否主導興建有關大樓，以期儘快落成項目。另外，他指出土地被政府收回後，原業主無法繼續向尚未遷出的租戶收取租金，然而卻需要就有關土地繳交差餉，認為現時的安排對受影響的業主有欠公允。其次，他指出廈村路沿路的倉儲用地已被政府收回，建議相關部門就該處路面狀況欠佳的路段進行改善工程。

40. 沈豪傑議員，BBS，JP表示政府已於今年 3 月及 10 月就首兩幅位於元朗及洪水橋的多層現代產業大樓用地進行招標，而兩幅用地均會於 2025 年 3 月截標，查詢曾否出現流標情況。另外，就當局要求中標的私人發展商保留三成樓面以較低租金租予現時的棕地作業者的安排，他認為當局需妥善處理，以確保有關安排的公平性。若最終出現流標情況，他建議政府提供限時補貼，由政府保證承租所有樓面，並以較低租金租予現時的棕地作業者，期間棕地作業者需要自行升級轉型。他認為此舉既能夠為私人發展商提供誘因，亦能公平對待各棕地作業者。

41. 黃元弟議員，MH申報他在元朗南經營物流業務。他反映有租戶收到地政總署的通知信要求遷出，惟實際上有關收地時間表尚未確定，導致租戶搬遷安排與實際收地計劃未能有效對接，為租戶及業主帶來不便。他建議地政總署確定收地計劃後才向租戶發出遷出通知信。

42. 黃紹聰議員認為不少棕地作業者對在被政府收回土地後未能另覓地方經營，而進駐多層現代產業大樓的計劃亦遙遙無期感到傍徨。另外，有關農地收地補償率從 2022 年 5 月公布的每呎 1,510 元大幅下降至目前每呎 1,070 元，他認為有關的差距對農地擁有人而言是相當大的落差。

43. 林慧明議員認為在政府收地後租客尚未遷出，惟業主已無法收取租金卻仍需繳付差餉的做法對業主而言不公平，建議政府改善有關情況。

44. 地政總署彭娘霖先生及梁庭芳女士的綜合回應如下：

- (1) 政府已於今年 3 月及 10 月就首兩幅位於元朗及洪水橋的多層產業大樓用地進行招標，兩幅用地均會於 2025 年 3 月截標，估計有關首批大樓最快有望於 2028 年落成；
- (2) 當政府引用相關法例收回私人土地作公共用途時，會按照法例要求作出法定補償。政府亦設有特惠補償安排，作為法定補償外另一個較簡易和便捷的補償替代選項；
- (3) 若業務經營者在緊接清拆前登記日期前已營運最少達兩年，並且沒有違反地契或短期租約等情況，亦沒有其他人士就同一用地／構築物同時提出其他特惠補償及／或安置申索，就可以獲發「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」；
- (4) 署方會配合工程部門的工程需要及施工時間表，援引相關條例收回和清理在該發展計劃範圍內的私人土地和政府土地，並會適時通知受影響的人士和處理相關的補償事宜；
- (5) 發展局會繼續提供不同支援措施，例如透過已成立的跨專業專隊，為覓地重置者提供規劃及地政諮詢服務，及統籌不同部門協助需重置的經營者提交規劃申請和地契修訂；以及繼續物色合適的政府土地，專門讓受影響的棕地作業者參與短期租約投標等；
- (6) 政府會根據既定機制因應物業市場的變動及情況檢視及調整特惠補償率。特惠補償率每半年於 4 月 1 日及 10 月 1 日檢視，一般以土地歸還政府當日的特惠補償率為計算補償的基礎。若土地的註冊業權人不接納政府的土地特惠補償建議，他們可按相關條例提出法定補償申索；
- (7) 署方在 2023 年 6 月發信通知所有受元朗南第二期發展計劃影響的住戶、業務經營者及土地業權人將受工程影響，以及最早的預計遷出日期。按目前最新工程計劃，元朗南第二期發展的工程預計將於 2025 年內陸續開展。有關當局仍在審研相關工程時間表，署方及相關部門會繼續與受元朗南第二期發展計劃影響的人士保持溝通，並在可行範圍內儘量提供適切協助；及
- (8) 如私人土地復歸政府後則不需要繳交地租，但仍需根據佔用人佔用土地的情況而繳交差餉，而差餉則由差餉物業估價署負責

處理。

45. 規劃署區晞凡先生的綜合回應如下：

- (1) 在目前的規劃申請制度下，申請者可根據相關法定圖則的規定向城規會提出規劃申請，把土地用作臨時的棕地用途；
- (2) 就土地位置而言，城規會規劃指引編號 13G 把鄉郊範圍分為四類地區。一般而言，位於第一類及第二類地區的規劃申請較容易獲得批准；位於第三類地區的規劃申請在政府部門沒有反對意見、有政策支持，或之前曾獲批准的情況下或會獲從優考慮；而第四類地區主要是綠化地帶或保育地帶，故申請會較難獲得批准。因此，如規劃申請涉及第四類地區，即使部門沒有反對意見，獲批的機會亦會較小；及
- (3) 城規會在去年 4 月已修訂上述規劃指引中規劃申請的考慮準則，包括將約 320 公頃土地從第三類及第四類重新分類為第二類地區，其中超過 130 公頃尚未被佔用，以供棕地作業者考慮搬遷其業務。自從已修訂的規劃指引編號 13G 生效後，城規會已收到並處理了許多關於遷置棕地的申請。署方會密切關注情況，如有關土地需求持續增加，會適時再就該規劃指引進行檢討。

46. 主席總結，請有關部門備悉議員就洪水橋／厦村及元朗南新發展區物流業發展和棕地作業遷置計劃提出的意見及建議，並請秘書向發展局轉達議員的意見。

（會後補註：秘書處已於 2025 年 1 月 15 日向議員轉發發展局提交的跟進回覆。）

第六項：2025 年元朗區議會與轄下委員會及工作小組會議時間表 （元朗區議會文件第 77／2024 號）

47. 主席請議員參閱第 77 號文件，內容是 2025 年元朗區議會與轄下委員會及工作小組會議時間表，並請秘書簡述文件。

48. 秘書表示，一般而言，區議會大會及集體運輸服務工作小組會議定於單月星期二下午舉行，而委員會會議將定於雙月星期二至五下午舉行。有關區議會大會、委員會及工作小組的會議時間表詳列於附件。她請議員留意每年在區議會大會及轄下委員會／工作小組會議的出席率不得低於 80%，以及載列在《元朗區議會常規》第 64 條有關申請缺席會議及第 65 條有關因缺席區議會會議而喪失擔任議員資格的規定。

49. 議員備悉上述文件。

第七項：「會見市民計劃」

(元朗區議會文件第 78／2024 號)

50. 主席請議員參閱第 78 號文件，內容是「會見市民計劃」2025 年的輪值安排，並請秘書簡述文件。

51. 秘書表示，元朗區議會自 2024 年 1 月 17 日開始推行「會見市民計劃」。截至 11 月 20 日，議員共在計劃下接見 78 名市民。區議會在 2025 年將沿用今年的安排，由 2025 年 1 月 2 日起，逢星期三下午 6 時至 8 時於元朗區議會辦事處舉行，議員須以兩人為一組輪流當值，而 2025 年輪值表則列於附件。她提醒議員須在議員辦事處張貼其本人的當值日期。如議員有事未能於原定日子當值，可與其他議員互相調換當值日期，並以書面通知秘書處，以便更新區議會網頁上的輪值表。

52. 議員備悉上述文件。

報告事項

第八項：委員會及工作小組進展報告

- (i) 社區參與及文化康樂委員會（區議會文件第 79／2024 號）
 - (ii) 城鄉規劃及發展委員會（區議會文件第 80／2024 號）
 - (iii) 食物環境衛生委員會（區議會文件第 81／2024 號）
 - (iv) 地區設施及工程委員會（區議會文件第 82／2024 號）
 - (v) 交通運輸委員會（區議會文件第 83／2024 號）
 - (vi) 房屋委員會（區議會文件第 84／2024 號）
 - (vii) 社會福利及勞工委員會（區議會文件第 85／2024 號）
 - (viii) 社區事務委員會（區議會文件第 86／2024 號）
 - (x) 提振地區經濟專責工作小組（區議會文件第 87／2024 號）
 - (ix) 集體運輸服務工作小組（區議會文件第 88／2024 號）
-

53. 主席請議員參閱第 79 號至第 88 號文件所載的 10 份委員會及工作小組進展報告。

54. 湛家雄議員，BBS，MH，JP查詢集體運輸服務工作小組進展報告會否向交通運輸委員會（交委會）的增選委員傳閱。

55. 秘書表示，根據《元朗區議會常規》第 92(1)條，工作小組須向區議會或其所屬委員會提交工作報告，秘書處將按有關規定提交集體運輸服務工作小組進展報告予交委會參閱。

56. 議員備悉上述進展報告。

第九項：警務處匯報 2024 年 9 月至 10 月區內的治安情況及罪案數字

57. 主席請警務處陳金菊女士匯報區內的治安情況及罪案數字。
58. 陳金菊女士匯報 2024 年 9 月至 10 月區內的治安情況及罪案數字。
59. 黃穎灝議員建議邀請警方、關愛隊隊員及區議員舉辦活動及協助有需要的市民，尤其是長者於手機安裝「防騙視伏 APP」，以加強防騙的工作。
60. 警務處陳金菊女士歡迎有關建議，並表示警方曾在其舉辦的活動中協助有需要的市民於手機安裝「防騙視伏 APP」。她表示「防騙視伏 APP」提供的防騙資訊能有助減低市民受騙的機會，並提醒市民需保持警惕。
61. 主席總結，區議員和關愛隊隊員可在進行家訪期間協助有需要的市民於手機安裝「防騙視伏 APP」。

第十項：匯報地區主導行動計劃工作進展

62. 主席請元朗民政事務助理專員（1）高倬煒先生匯報「主導計劃」的最新進展。
63. 高倬煒先生介紹「主導計劃」及其工作進展。
64. 程振明議員指出大棠山道停車場有不少棄置車輛停泊多時，促請相關部門儘快清理。
65. 主席總結，備悉議員提出的意見。

第十一項：其他事項

66. 姚國威議員，MH 反映接獲市民投訴近日在香港濕地公園一帶陸續出現大規模的蠅患，期望有關政府部門儘快查出源頭並作適當跟進。
67. 呂 堅議員，MH 表示天頌苑業主大會將於今年 12 月 8 日召開，屆時將舉行業主委員會選舉以期成立業主立案法團。他期望議員協助通知天頌苑居民親身出席有關會議或遞交授權票，以推廣良好大廈管理。

68. 主席表示，民政處會一如以往地為擬成立業主立案法團的屋苑（如天頌苑）提供適切支援。另外，他請食環署於會後跟進香港濕地公園一帶的蠅患問題。

第十二項：下次會議日期

69. 主席表示，第七次元朗區議會會議將於 2025 年 1 月 21 日下午 2 時 30 分在元朗區議會會議廳舉行。

70. 餘無別事，主席宣布第七屆元朗區議會的第六次會議結束，感謝議員及政府部門代表出席會議。

元朗區議會秘書處
2025 年 1 月