

二零二一年三月三十一日舉行的城市規劃委員會
第 1242 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
侯智恒博士	
何安誠先生	
黎庭康先生	
廖迪生教授	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士(下午)

民政事務總署總工程師(工程)
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)
盧錦倫先生(上午)

地政總署署長
黎志華先生(下午)

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

謝祥興先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士(上午)
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士(上午)
招志揚先生(下午)

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

屯門及元朗西區

議程項目1

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的申述和意見；以及考慮有關《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10728 及 10729 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

2. 秘書報告，元朗南發展涉及公營房屋發展，而奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)為「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「元朗南研究」)的政府顧問。恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R65)已就唐人新村分區計劃大綱圖提交申述／意見，而 Mary Mulvihill 女士(唐人新村分區計劃大綱圖 R76/C138 和大棠分區計劃大綱圖的 R31/C167)亦已就該兩份分區計劃大綱圖提交申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 余烽立先生 | — | 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)建築小組委員會委員；而且目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、奧雅納公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |

- 黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會、奧雅納公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 何安誠先生 — 目前與房委會及奧雅納公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會（下稱「房協」）前僱員，而該機構正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 郭烈東先生 — 他所任職的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；
- 侯智恒博士 — 任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席家人捐款；
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；

黎志華先生 一 為房委會委員；以及
(以地政總署署長
的身分)

謝俊達先生 一 為民政事務總署署長的代表，
(以民政事務總署 而民政事務總署署長是房委會
總工程師(工程) 策劃小組委員會及資助房屋小
的身分) 組委員會的委員。

3. 秘書報告，雖然委員與房委會／房屋署有聯繫／業務往來，但所涉及的利益屬間接性質，因為該兩份分區計劃大綱草圖的擬議公共房屋發展與一般的房屋用地有關。委員備悉，李國祥醫生和黃元山先生因事未能出席會議。由於委員所申報的利益屬間接性質，而他們亦沒有涉及元朗南研究及／或申述人或提意見人提出的申述／意見，因此會議同意相關委員可留在席上。

4. 秘書亦報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)剛於會議舉行前收到四封信件。這些信件分別由公庵路居民組、公庵路居民組小型屋宇關注小組、三個禽畜飼養場(德記農場、順利農場和古洞豬場)和動元十八聯同四名元朗區議員提交。該等人士均為申述人／提意見人，而該些信件的內容與他們提交的申述及／或意見大致相同，該等申述及意見已適當地包括在城規會文件第 10728 及 10729 號(下稱「文件」)內。他們會在聆聽會上作出口頭陳述。委員備悉，由於該些信件是在草圖的法定公布期結束後才提交，故不應視為根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6(3)(a)條而提出的申述／意見。

簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

蕭亦豪先生 — 高級城市規劃師／元朗西

土木工程拓展署

林志強先生 — 總工程師／西 1

徐偉樂先生 — 高級工程師／房屋用地分區
監察組／西

運輸署

賴有財先生 — 高級工程師／西北

顧問

陳禮仁先生 — 奧雅納工程顧問董事

鄧思威先生 — 奧雅納工程顧問助理董事

申述人／提意見人及其代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R1／C38 及大棠分區計劃大綱圖的 R5／C32 – 饒春娣

饒春娣女士 — 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R2 及大棠分區計劃大綱圖的 R3 – 溫慶豐

溫慶豐先生] 申述人及

溫翔先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R4 及大棠分區計劃大綱圖的 R33 – 梁德明

梁德明先生 — 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R5 及大棠分區計劃大綱圖的 R34 – 伍靜茵

伍靜茵女士 – 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R6/C51 及大棠分區計劃大綱圖的 R35/C52 – 王楚山

王楚山先生 – 申述人及提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 R6 – 陳日輝

陳日輝先生] 申述人及
陳軒先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R7 及大棠分區計劃大綱圖的 R52 – 麥倩雯

麥倩雯女士 – 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C39 及大棠分區計劃大綱圖的 R11/C33 – 何星行

何星行先生 – 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C12 及大棠分區計劃大綱圖的 R12/C7 – 黎桂清

盧志強先生] 申述人的代表及
黎意球女士] 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C11 及大棠分區計劃大綱圖的 R13/C6 – 鍾柏秋

梁美卿女士 – 申述人的代表及提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R30/C14 及大棠分區計劃大綱圖的 R16/C8 – 潘志成

潘志成先生] 申述人、提意見人及
馬家俊先生] 申述人和提意見人的代表
羅耀華先生]

大棠分區計劃大綱圖的 R17 – 吳仲文

吳仲文先生 – 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R68 / C135 及大棠分區計劃大綱圖的 R28 / C168 – 司徒博文

司徒博文先生 – 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R76 / C138 及大棠分區計劃大綱圖的 R31 / C169 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 – 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R37 – 黃國俊

唐人新村分區計劃大綱圖的 R41 – 江巧華

唐人新村分區計劃大綱圖的 R42 – 黃光明

唐人新村分區計劃大綱圖的 R45 – 黃德光

黃國俊先生 – 申述人及申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R40 – 黃洪光

黃洪光先生 – 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R44 – 黃國政

唐人新村分區計劃大綱圖的 R46 – 陳麗娟

黃國政先生 – 申述人及申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R78 及大棠分區計劃大綱圖的 R53 – 朱俊昇

區國權先生 – 申述人的代表

大棠分區計劃大綱圖的 R54 / C166 – 黃怡寶

黃碩鋒先生 – 申述人的代表及提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R54 – Orlando Yiu Kui Chan

陳培彰先生 – 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R55 – 陳耀璋

陳耀璋先生] 申述人及

何錫添先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R56－陳耀陽

陳耀陽先生] 申述人及
何錫添先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R57－置軒有限公司
安國測量師行有限公司

林偉樑先生 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R59／C18 及大棠分區計劃大
綱圖的 C11－朱慶才

朱慶才先生 — 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R64－徐明團

徐明團先生] 申述人及
徐森華先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R65－香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R66／C134－屏山鄉鄉事委員會

鄧志學先生] 申述人的代表及
陳安詳先生] 提意見人的代表
何嘉樂先生]
金潤規劃測量師行有限公司
劉德先生]
潘志謙先生]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R71－盧志成

盧志成先生 — 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C8 及大棠分區計劃大綱圖的
C40－胡任輝

胡任輝先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C9 及大棠分區計劃大綱圖的
C34－張秀玲

梁楚平先生 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C17 及大棠分區計劃大綱圖的 C10－吳佩芳

吳佩芳女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C21 及大棠分區計劃大綱圖的 C14－李紹蓮

陳深妹女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C24 及大棠分區計劃大綱圖的 C16－陳錦華

陳錦華先生] 提意見人及

李玉玲女士] 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C25 及大棠分區計劃大綱圖的 C17－高勝慶

高勝慶女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C26 及大棠分區計劃大綱圖的 C18－鄧偉昇

鄧偉昇先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C33 及大棠分區計劃大綱圖的 C39－李作榮

李作榮先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C40 及大棠分區計劃大綱圖的 C35－張冠雄

張冠雄先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C45 及大棠分區計劃大綱圖的 C45－江美英

江美英女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C46 及大棠分區計劃大綱圖的 C46－黃河清

黃河清女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C47 及大棠分區計劃大綱圖的 C47－趙敏儀

馮明珠女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C48 及大棠分區計劃大綱圖的 C48－劉文龍

劉文龍先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C55 及大棠分區計劃大綱圖的 C56－陳鏗

盧佩華先生 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C72－張致階

唐人新村分區計劃大綱圖的 C99－張煜照

唐人新村分區計劃大綱圖的 C131－文蘭芳

張致階先生] 提意見人及

張澤宏先生] 提意見人的代表

文蘭芳女士]

大棠分區計劃大綱圖的 C72－黃嘉榮

黃嘉榮先生 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C87－黎靖雯

楊蔚翔先生 — 提意見人的代表

大棠分區計劃大綱圖的 C110－鄒國強

丘麗霞女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C139 及大棠分區計劃大綱圖的 C171－何俊賢議員

崔景恆先生 — 提意見人的代表

大棠分區計劃大綱圖的 C146－林倬光

林倬光先生 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C164－丘小霞

丘小霞女士 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C165－丘鈺媛

丘鈺媛女士

－ 提意見人

7. 主席歡迎各人出席聆聽會，繼而扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後會請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。在所有出席的申述人、提意見人及他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。在答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將在他們不在場的情況下商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 規劃署高級城市規劃師／元朗西蕭亦豪先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於文件。

[余烽立先生在規劃署人員作簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述或意見。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R1/C38 及大棠分區計劃大綱圖的 R5/C32－饒春娣

11. 饒春娣女士作出陳述，要點如下：

(a) 她是公庵路居民，居於該處已經很久；以及

- (b) 她反對為了元朗南發展而收地。倘必需收回她的土地，她要求合理補償和安置安排。用作安置的單位須位於公庵路附近，而且是可容納四人家庭的三房一廳單位，定價須為市價的一半，並須提供更多泊車位。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R2 及大棠分區計劃大綱圖的 R3—
溫慶豐

12. 溫翔先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並非原居民，與家人同住在公庵路南端的一幢屋宇。他父親是該屋宇的業主，在該處居住超過 30 年，喜愛鄉郊環境，因此對收地和安置安排表示關注；
- (b) 即使有需要興建更多房屋，也不應忽視元朗南地區現有非原居民的權益。根據現行的補償及安置政策，非原居民只會獲發特惠補償而不會獲安排安置或搬村；
- (c) 根據居民組織搜集所得的資料，農地和建築用地的補償率分別為每平方尺約 1,000 元和 2,000 元。這個補償率並不合理，而且遠低於賣地的價值；
- (d) 地政總署曾向受影響的居民表示，他們的房屋會按專業估價獲得補償。但是，估價制度並不透明，亦沒有提供詳情。鑑於香港物業價格高昂，他憂慮金錢補償不足以讓他另購單位／房屋；
- (e) 政府向原居民提出不同的補償方案，包括可選擇搬村或安置方案，但非原居民則只可獲發特惠補償，做法並不公平；
- (f) 根據元朗南發展計劃，有三幅用地會留作供原居民搬村之用，而受影響的原居民只有大約五戶，但卻沒有為大約 30 戶約 200 名受影響的非原居民作出同樣安排。他建議應把「鄉村式發展(1)」地帶擴

展，例如包含山下以南的土地，以預留一些土地供非原居民安置之用；以及

- (g) 應為受影響的非原居民提供更多搬村或安置方案，讓他們維持鄉郊生活。否則，他會拒絕遷出。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R4 及大棠分區計劃大綱圖的 R33—梁德明

13. 梁德明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議員，過去亦曾是土地正義聯盟的成員；
- (b) 元朗區的人口超過 50 萬，是香港人口第四多的地區。隨着洪水橋／厦村新發展區及朗邊、橫洲和錦田南的公營房屋發展等已規劃的發展項目落實後，元朗的人口會增加至 60 至 70 萬人左右；
- (c) 擬議的交通改善措施(包括改善西鐵線的服務及闢設十一號幹線)，未能解決已規劃的發展和人口增長對交通造成的負面影響。交通樽頸位置會由元朗轉移至屯門或青衣等其他地方。如不妥善處理交通問題，新界西的居民前往市區上班會有困難；
- (d) 文件指出所有經評估的連接路的行車量／容車量比率均低於 1.2。運輸署之前曾表示倘行車量／容車量比率維持在大約 1 的較低水平，交通已經會非常擠塞，但現時卻聲稱 1.2 的行車量／容車量比率屬於尚可應付的擠塞程度。有關對交通造成的負面影響資料不足，無法提供充分資訊讓城規會作出決定；
- (e) 文件亦指出，根據《香港規劃標準與準則》的要求，計劃在元朗區闢設的政府、機構及社區設施大致足以應付整體規劃人口需求。不過，在制訂《香港規劃標準與準則》時沒有進行任何公眾諮詢，該

份文件只是一套主觀的標準與準則，不能滿足公眾的期望；

- (f) 沒有就擬議的元朗南發展進行社會影響評估，亦沒有顧及以人為本的原則；
- (g) 朗邊公營房屋用地的住用地積比率增加了 30%，故應該已用盡所有剩餘的基建設施容量。元朗南發展的擬議地積比率過高。他質疑如何可進一步改善交通容量和政府、機構及社區設施，以配合元朗南發展；
- (h) 當局現正進行研究，探討可能實施的環保運輸服務安排，以連接洪水橋／厦村新發展區及元朗南發展。在未有研究結果的情況下，根本沒有足夠資料可供城規會考慮分區計劃大綱圖的建議修訂；
- (i) 當局會在擬議的「其他指定用途」註明「貯物及貨倉」地帶內預留土地興建多層樓宇，以容納棕地作業。由於這些「其他指定用途」地帶與住用發展項目相距甚遠，應容許受影響的禽畜飼養場遷往這些地帶內經營；以及
- (j) 應在唐人新村分區計劃大綱圖修訂項目 A3 所涉範圍內預留約一公頃的土地，供受影響的非原居民作搬村用途。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R5 及大棠分區計劃大綱圖的 R34—伍靜茵

14. 伍靜茵女士作出陳述，要點如下：

- (a) 元朗南發展的社區設施供應及就業機會不足。計劃在元朗南發展興建的街市，應屬由食物環境衛生署管理的公共街市，而並非由領展房地產投資信託基金等私營機構所管理的街市；

- (b) 據她本身對有關情況的了解，她不同意規劃署在文件中回應指，根據《香港規劃標準與準則》，元朗區已規劃的休憩用地將會供過於求。《香港規劃標準與準則》的標準已經過時，應予檢討；
- (c) 為原居民及非原居民提供不同的補償安排並不合理。根據土地正義聯盟的調查結果，在一間佔地 20 平方米的登記寮屋居住 30 年的住戶僅獲補償約 21 萬元，並不足夠。由於城規會是批准這些新發展區計劃的主要把關者，因此須就補償事宜作出查究；以及
- (d) 香港的人口預計會在二零三七年下降，因此她質疑是否有需要拓展更多新發展區。此外，一方面破壞元朗南現有的農地，但另一方面在別處發展農業園，並非可持續的做法。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R6 / C51 和大棠分區計劃大綱圖的 R35 / C52—王楚山

15. 王楚山先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在公庵路居住已超過 30 年。起初搬來時，該處是個鄉郊地區，主要是農地和白鴿飼養場。其後，該處進一步發展出較大範圍的鄉郊民居、倉庫和低矮住宅發展。村民之間交往密切，感情深厚；
- (b) 二零一二年時他得悉政府進行元朗南研究，便明白自己將無法再享受現時的鄉居生活。他反對政府為進行元朗南發展收回土地，認為政府應以填海和郊野公園土地取而代之，作為發展新市鎮的房屋土地供應來源；
- (c) 政府要求受影響的居民提供證據(例如舊電費單)，來證明他們在受影響的構築物內的居住年期，從而評估他們所能獲得的補償，做法並不合理；

- (d) 既然進行發展無可避免，政府便應作出足夠的補償及安置安排，包括以「地換地」的方式作補償、搬遷村屋、原址安置、以成本價向受影響居民出售安置單位、向獲分配公屋單位的居民減免租金和讓他們豁免於「富戶政策」，以及提高對商業營運者的補償等；
- (e) 應成立跨局／部門協調辦事處，監督元朗南發展的落實工作，以盡量減少分階段進行的建築工程對現有居民造成的影響，以及向受影響的持份者提供「一站式」的資訊服務；
- (f) 應發布元朗南發展的交通影響評估報告和道路設計，讓公眾查閱；
- (g) 覆蓋明渠以便擴闊公庵路的工程應分階段進行，並應在已擴闊的道路上興建設駁元朗市中心和大欖郊野公園的單車徑；
- (h) 擬在山下路關設的臨時駕駛學校，與元朗南發展的規劃人口和已計劃興建的學校互有牴觸，故不應批准有關駕駛學校的規劃申請；以及
- (i) 在政府未為新界西制訂全面的交通改善計劃前，他反對元朗南發展計劃。現時的道路網絡和公共運輸系統早已超出負荷，無法應付元朗南發展的規劃人口，更遑論其他新建房屋發展項目所增加人口。相關例子包括博愛交匯處在繁忙時段交通擠塞問題嚴重，西鐵線服務和綠色專線小巴接駁服務不足，元朗公路往屯門經常出現倒灌車龍等。擴闊屯門公路是個失敗的例子，證明擴闊元朗公路的建議並非處理元朗南發展的交通影響的有效交通改善措施；

[張國傑先生在王先生陳述期間暫時離席。]

大棠分區計劃大綱圖的 R6—陳日輝

16. 陳軒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在唐人新村南部擁有物業，要求政府作出合理的補償安排；
- (b) 政府收回唐人新村土地，並非為了興建公營房屋，而是用作發展低密度私人住宅和闢建新路，做法並不合理；以及
- (c) 發展多層樓宇的建議並非重置現有棕地作業的有效方法，因為有關的棕地作業涉及重型機器，無法設於多層樓宇內；

唐人新村分區計劃大綱圖的 C39 和大棠分區計劃大綱圖的 R11/C33—何星行

17. 何星行先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在公庵路已居住多年，喜歡該處的鄉郊生活環境，並要求安排以「地換地」的方式獲得補償，讓他在鄉郊環境重建屋宇；
- (b) 他不反對政府收地，但認為不應以過時的《收回土地條例》作為法理依據；
- (c) 元朗南發展區六成的土地應用作興建公營房屋，以應付劏房和天台臨時屋住戶的需要；
- (d) 至於將被收回土地的土地擁有人，假如他們選擇居住在公營房屋，應獲豁免於資產總值審查和「富戶政策」，或應准許以成本價購買資助出售房屋；
- (e) 他人生大部分時間都在元朗南地區度過，他在這裡置業，有很多美好回憶和舊雨新知。他播放一曲，表達不捨得放棄家園的心情；以及
- (f) 現時的交通問題嚴重，一旦屯門發生交通意外，車龍往往會倒灌至元朗。

[袁家達先生在何先生作出陳述期間暫時離席。]

唐人新村分區計劃大綱圖的 C12 及大棠分區計劃大綱圖的 R12 / C7 - 黎桂清

18. 盧志強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在唐人新村已居住六十年，在知悉其物業將被收回時，感到震驚；
- (b) 他播放一段在「尋土覓地」第六集中訪問地政總署署長黎志華先生的錄音。在訪問中，黎先生說收回為開拓新發展區收地是合法合理。然而，地政總署署長忽略了在收地過程中應充分考慮的人情味和社區鄰里等重要因素；
- (c) 他的物業所位處的土地，在元朗南第二階段計劃中建議發展發展為美化市容地帶。他反對為了闢設美化市容地帶而收回其物業，並選擇留守這個一家六口有老有幼同住的家園。若無可避免必須收回其物業，他要求延至最後階段才收回，讓家中老人家可有多一點時間居於該物業；
- (d) 私人發展商曾分別在二零一一年和二零一九年以每平方呎 3,690 元和 5,500 元的價格，在元朗收購土地作住宅發展。與此相比，政府提供的收地補償只為每平方呎 1,000 元至 2,000 元，實在十分不合理。有關的金錢補償不足以供他在元朗購置一個單位，其一家大小將無家可歸；
- (e) 他要求為唐人新村和公庵路地區的受影響住戶(約 400 戶)安排原區安置；以及
- (f) 他問及先前就古洞北及粉嶺北新發展區提供的特惠特別現金津貼是否適用於元朗南發展。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C11 及大棠分區計劃大綱圖的 R13 / C6 - 鍾柏秋

19. 梁美卿女士作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《基本法》第一百零五條，物業擁有人的權利應受到保障，而非原居民的物業亦應受到保障；
- (b) 她是非原居民，已在白沙村居住了十多年。現有社區得以建立，村民貢獻良多，包括自行闢設通道。雖然她支持進行元朗南發展以增加房屋供應的目的，但元朗南地區的現有居民將受到影響。當局應向受影響人士提供支援，以避免發生衝突；以及
- (c) 她要求原區安置以維持鄉郊生活。在該兩份分區計劃大綱圖上，已有三幅用地預留作搬遷原居民鄉村之用。當局應擴大山下附近用作搬村的地方，以預留土地供非原居民鄉村約 30 戶居民搬村。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R30 / C14 及大棠分區計劃大綱圖的 R16 / C8 – 潘志成

20. 馬家俊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自一九八八年起已居於公庵路。當年因受馬田路的道路擴闊工程影響，其家族經營的業務須予搬遷，於是舉家遷至元朗南地區。他喜歡居住在公庵路的鄉郊環境，因為該區既便利又接近元朗；
- (b) 公庵路居民組一些村民先前因受位於其他地點的政府項目影響，才遷至元朗南地區，現在又因元朗南發展而須再次遷徙。他要求當局預留土地，供非原居民搬遷之用；
- (c) 他曾參與元朗南研究全部三個階段的社區參與，之後公庵路居民組希望取得更多有關落實元朗南發展計劃的資料，但受 2019 冠狀病毒病疫情影響，他們與政府部門的聯絡十分有限。土木工程拓展署委聘的香港路德會社會服務處的社工只曾聯絡受影響居民，但未有接觸受影響商業營運者。他質疑政府是否掌握關於棕地作業的資料；

- (d) 在二零一四年的初步發展大綱圖中，建議興建的污水處理廠原擬設於木橋頭村以西、位於公庵路北端的地方。建議發展大綱草圖在二零一六年公布，從該圖可見，該污水處理廠已改為建於現時位於公庵路南端的選址。由於現時的選址位於地勢較高的地方，並遠離已規劃的公營房屋發展，他質疑該選址是否一塊適合作污水處理廠用途的用地。渠務署最近就有關洪水橋和元朗南的淨水設施進行為期 30 個月的顧問研究，但有關排水設施的詳細設計尚未公布。擬議污水處理廠坐落地點的污水處理安排會造成什麼影響，尚未能確定。當局須先敷設長 9 公里的渠管，把擬議的污水處理廠連接至橫洲的污水處理廠，然後方可把污水排放至后海灣，做法實屬浪費資源；以及
- (e) 雖然當局在特定地點進行了一些土地勘測工作，但沒有提供全面的土地勘測報告，以支持元朗南發展的建議。

[在馬先生作出簡介期間，張國傑先生返回席上，黎庭康先生離席，倫婉霞博士和伍穎梅女士暫時離席。]

大棠分區計劃大綱圖的 R17 – 吳仲文

21. 吳仲文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以非原居民身分居於白沙村已有 40 年。當年其父親買下一塊土地(面積約 7 000 平方呎)，並在該處興建一幢樓高三層的屋宇，自此其家族便在該處居住；
- (b) 他明白社會上住屋需求殷切及有需要進行發展，但認為現行的補償及安置安排並不合理。屬非原居民身分的屋宇擁有人只能獲發特惠現金津貼。據他所知，就元朗南發展的補償及安置安排而言，相關的關注事項會由地政總署另行處理，有關事項一般可視為不屬城規會的職權範圍。然而，他認為城規會

在此事上須負上一定責任，當局亦應檢討過時的補償及安置政策；

- (c) 據他觀察所得，超過一半的受影響村民已年過 70 歲。他從事輔導員行業，知道長者會因擬議發展而受到嚴重影響，因為他們已習慣鄉郊的生活環境，不能適應在高樓大廈的單位內的生活，也會失去原本在鄰里間的社交網絡中所得到的支援；以及
- (d) 政府如能在三個鄉村遷置區(項目 C)預留土地，讓上述村民搬遷其所屬鄉村(涉及 30 個受影響住戶約 200 名非原居民)，便可達致雙贏局面。公庵路居民組小型屋宇關注小組要求政府向他們批出建屋牌照，讓他們自行重建村屋。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R50 / C52 及大棠分區計劃大綱圖的 R20 / C53 – 蕭祥斌

唐人新村分區計劃大綱圖的 C1 及大棠分區計劃大綱圖的 C1 – 公庵路居民組

唐人新村分區計劃大綱圖的 C31 及大棠分區計劃大綱圖的 C24 – 張思敏

22. 張思敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在公庵路 40 年，其母自一九六零年代便已居於該處。他們曾開墾農地耕種和經營禽畜飼養場，直至一九九零年代。其父在元朗南擁有物業，並享受鄉郊的生活環境；
- (b) 自元朗南研究於二零一二年公布後，他和家人對相關的收地和安置安排極表關注。根據《收回土地條例》，他們只能獲發特惠現金津貼，並須遷移至偏遠的地方或地區(例如洪水橋和北區)。他認為有關安排不能接受，尤其是對於只熟悉元朗南一帶社區的長者而言；
- (c) 雖然大家都認同有需要進行發展及增加房屋供應，但對於受影響居民所作的補償及安置安排應以人為

本。當局應聽取非原居民的意見及尊重他們的權利；

- (d) 為得到受影響居民的支持，政府應為非原居民提供不同的補償及安置方案。他建議唐人新村分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的地方(即項目 A2 及 A4，位於木橋頭村西面)，應預留作專用安置屋邨。然而，規劃署回應時表示，該等用地不宜用作興建專用安置屋邨，但卻沒有建議其他地點。無論如何，當局只須預留 1 公頃土地便可為村內 30 戶居民安排搬遷。為顧及村民維持社交網絡的需要，當局應安排將他們在元朗南地區內原區安置；
- (e) 他的土地已劃作低密度住宅發展。收回他的土地讓發展商興建豪宅，做法並不正確。在土地資源匱乏的情況下，當局應把更多土地用作興建公營房屋而非發展私人住宅；
- (f) 元朗南地區的一些貨倉是由已荒廢的禽畜飼養場翻新改建而成的，有關消防裝置和安裝排水設施的建設費用亦應獲得補償。政府只提供搬遷津貼，做法並不合理；
- (g) 元朗南發展計劃會分階段實施。根據古洞北居民的經驗，在元朗南發展早期階段的工程進行期間，會對仍居於該處至收地程序後期階段的居民(包括安老院舍的長者)造成環境影響。當局應及時重置受影響的社會福利設施；
- (h) 由於公庵路與十八鄉路交界處的設計有問題，導致交通擠塞。自屯門至赤鱗角連接路通車後，經由元朗公路前往屯門的車輛，車龍往往倒灌至藍地。他期望擬建的 L1 路落成後，可令該區的交通情況有所改善；

- (i) 對於有居民投訴受到現有豬場發出的異味滋擾，他質疑政府在建議搬遷豬場前，有否與豬場經營者商討，訂定應採取的緩解措施；
- (j) 另外有兩名居民未能出席聆聽會，但已錄製影片以作口頭陳述。他代表這兩名居民，並首先播放杜先生的影片，杜先生表示他在元朗南地區居住逾 30 年，並要求當局給他重新提供一幅 1 000 平方呎的土地以重建其屋宇；以及
- (k) 他繼而播放來自蕭先生的第二段影片。蕭先生表示，自一九九三年起他便在元朗南地區居住及經營汽車修理工場，與鄰里關係融洽。落實元朗南發展後，會破壞他們彼此間現有的社交網路，除非受影響居民可獲安置在同一地點。因此，當局應讓受影響的居民選擇入住元朗南第一階段發展所闢建的租住公屋或資助出售單位。此外，鑑於元朗南地區內有大量棕地作業，亦因而對經濟有所貢獻，因此應預留土地以重置或遷移棕地作業。蕭先生建議，政府應闢建設施，讓各汽車修理工場集中一處，以便這些工場有地方重置，並使他們得以維持生計。蕭先生亦建議應把 70% 的土地用作公營房屋發展。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R74 及大棠分區計大綱圖的 R22 — 元朗白沙村村公所

23. 梁業鴻先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表白沙村村公所就有關的兩份分區計劃大綱圖提出三個建議；
- (b) 第一，唐人新村與大棠之間隔着公庵路和僑興路。為了讓村民全面了解元朗南發展計劃，尤其是道路網絡的布局，應把文件的繪圖 H-4 所示元朗南研究中的主要運輸基建和改善措施建議納入分區計劃大綱圖內；

- (c) 第二，在主要修訂項目範圍的南緣與南面更遠處劃為「鄉村式發展」地帶和「住宅(丙類)」地帶的地方之間，有一塊劃為「未決定用途」地帶的土地，應納入元朗南發展第一階段的範圍內；以及
- (d) 第三，為了在大棠地區進行綜合規劃，以及為方便學生，建議興建車路由大棠路直達擬建的四間學校(位於木橋頭村南面)。這樣可減少經僑興路前往大棠的交通流量。

大棠分區計大綱圖的 R23 – 俞國忠及何桂華

24. 俞國忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是黃泥墩村的村代表；
- (b) 儘管元朗南地區有些禽畜飼養場會妥善處理禽畜廢物，但毗鄰黃泥墩村的養雞場和養豬場卻並非如此。他播放一段錄像，從中可見他所指的養豬場正把污水直接排放至附近的行人徑和農地。在他年少時，禽畜廢物的污水會排放至注滿污染沉積物的明渠，臭氣薰天，多年來造成滋擾。他歡迎元朗南研究提出的建議，把這些禽畜飼養場遷走，騰出地方進行發展；以及
- (c) 元朗南發展不應影響楊家村的優質農地。政府不應只諮詢十八鄉鄉事委員會，也應徵詢村民的意見。

[張國傑先生在俞先生陳述期間暫時離席。]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R24 – 楊靜文

25. 楊靜文女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是地區組織「動元十八」的成員，亦積極參與推動本地農業，關心本地農業業界的發展；

- (b) 香港的發展與全球推動本地食品供應的趨勢背道而馳。據一個聯合國聯盟組織在二零二零年發表關於糧食危機的全球報告指出，氣候變化使世界正面臨全球糧食危機。新加坡在二零一八年已成立食品局，提倡採用農業科技，目標是在二零二零年或之前所生產的農作物可達本地食品供應量的 30%；
- (c) 元朗南發展區有五公頃農地，包括常耕地和禽畜飼養場，對本地食品供應舉足輕重。這些農地約有一半會受到元朗南發展計劃影響。雖然禽畜飼養場會對環境造成滋擾，但政府應向禽畜飼養場經營者提供援助，讓他們採用先進科技提升作業水平。既然唐人新村東南部的常耕農地和大棠地區一個養雞場會予以保留，大可把受影響的禽畜飼養場遷至這些地方。與此同時，政府應增加給予受影響農戶的補償，並安排原區重置農地。把所有受政府計劃影響的農地遷往建議的農業園，實在不切實際；
- (d) 雖然物業的業主會獲發特惠現金補償，但他們並不符合資格購買供出售的資助出售單位。他們亦難以找到負擔得起的私人住宅單位；
- (e) 元朗區的規劃人口會增加約 50 萬人。元朗市中心本已極為擁擠，而交通問題亦會因此惡化；以及
- (f) 當局應及早在元朗南發展區提供社區設施。擬設的街市不應等到元朗南發展第二階段居民入伙後才開業。否則，會令早期遷入的居民感到不便，要乘車往元朗市中心購買日用品，使市中心過於擠迫。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R69 及大棠分區計劃大綱圖的 R27
— 方浩軒

26. 方浩軒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議員及「動元十八」的成員；

- (b) 元朗南發展計劃不應對元朗市中心造成負擔，因為元朗市中心已十分擠迫。參考天水圍新市鎮的經驗，由於當局沒有提出在元朗南發展計劃闢設公共街市，居民很有可能會前往元朗市中心而非洪水橋購買日用品。為盡量減少居民因上述理由而往返元朗南及元朗市中心，元朗南發展計劃應設有公共街市；
- (c) 元朗的交通擠塞問題嚴重，例如博愛交匯處，而新遷入該區的人口急增更會令問題惡化。由元朗市中心乘坐的士前往公庵路需時半小時或甚至一個小時；以及
- (d) 不應把單車視為休閒活動，而應視作一種重要的交通工具。當局應提供一條單車徑連接元朗南發展計劃與元朗市中心。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R68 / C135 及大棠分區計劃大綱圖的 R28 / C168 – 司徒博文

27. 司徒博文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議員及「動元十八」的成員；
- (b) 政府不應把元朗南發展計劃及擬議的運輸基建設施網綁在一起，強迫市民如希望交通問題得到改善，就必須同意元朗南發展；
- (c) 元朗南發展第一和第二階段的規劃人口約為 52 000 人。為避免對元朗區的公共服務和道路網絡容量造成壓力，應在居民遷入前闢設社區及基建設施，以支援元朗南發展；
- (d) 文件指出元朗區出現病床短缺的情況。新界西聯網的醫院已不勝負荷，無法應付元朗南發展計劃所造成新增人口需求；

- (e) 黃泥墩村和白沙村的單車徑將連接沿 D1 路而設的擬議單車徑，通往元朗南發展區。由於公庵路現時是元朗南與元朗市中心之間的一條常用和直接的單車路線，因此應沿該路闢設一條單車徑；
- (f) 如不在元朗公路沿線興建新的支路或出口，建造十一號幹線亦無助解決交通問題，因為大部分車輛不能分流至其他地區，而是要經博愛交匯處及唐人新村交匯處通過元朗公路，而這兩個交匯處已經十分擠塞。行車量／容車量比率為 1.2，應屬非常擠塞的情況；
- (g) 當局會把公庵路和僑興路提升為兩條主要的地區連接路，但不會擴闊僑興路和黃泥墩村路的區內道路。此段區內道路會成為大棠地區和元朗南發展區之間的交通樽頸位；
- (h) 據受影響的豬場經營者告知，他們有意繼續經營豬場業務，亦願意改善運作。如政府不作出特別安排或提供援助，受影響的經營者難以重置豬場，而他亦未曾見過任何在此情況下能成功重置而復業的例子；以及
- (i) 元朗南發展的目的是為市民提供優質的生活環境。當局亦應顧及受影響居民日後的生活質素，因此應該安排原區安置居民，例如向他們提供香港房屋協會的單位。

[簡兆麟先生在司徒先生作出陳述期間到席。]

[馮英偉先生和黃幸怡女士此時暫時離席。]

[會議於下午一時零五分休會午膳。]

28. 會議於下午二時十分恢復進行。

29. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

規劃署署長

鍾文傑先生

[吳芷茵博士此時到席，而張國傑先生和伍穎梅女士則於此時返回席上。]

30. 以下的政府代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表此時獲邀到席：

政府代表

規劃署

袁承業先生

— 屯門及元朗西規劃專員

蕭亦豪先生 — 高級城市規劃師／元朗西

土木工程拓展署

林志強先生 — 總工程師／西 1

徐偉樂先生 — 高級工程師(房屋用地分區
監察組)／西

運輸署

賴有財先生 — 高級工程師／西北

顧問

陳禮仁先生 — 奧雅納公司董事

鄧思威先生 — 奧雅納公司助理董事

申述人、提意見人和他們的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R6/C51 及大棠分區計劃大綱圖
的 R35/C52—王楚山

王楚山先生 — 申述人及提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 R6—陳日輝

陳日輝先生] 申述人及
陳軒先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C12 和大棠分區計劃大綱圖的
R12/C7—黎桂清

盧志強先生] 申述人及提意見人的代表
黎意球女士]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R30/C14 和大棠分區計劃大綱
圖的 R16/C8—潘志成

潘志成先生] 申述人、提意見人及
馬家俊先生] 申述人和提意見人的代表
羅耀華先生]

大棠分區計劃大綱圖的 R17—吳仲文

吳仲文先生 — 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R50/C52 和大棠分區計劃大綱圖的 R20/C53—蕭祥斌

唐人新村分區計劃大綱圖的 C1 和大棠分區計劃大綱圖的 C1—公庵路居民組

唐人新村分區計劃大綱圖的 C31 和大棠分區計劃大綱圖的 C24—張思敏

張思敏先生 — 申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R34—李俊文

梁順卿女士 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R76/C138 和大棠分區計劃大綱圖的 R31/C169—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R37—黃國俊

唐人新村分區計劃大綱圖的 R41—江巧華

唐人新村分區計劃大綱圖的 R42—黃光明

唐人新村分區計劃大綱圖的 R45—黃德光

黃國俊先生 — 申述人及申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R40—黃洪光

黃洪光先生 — 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R44—黃國政

唐人新村分區計劃大綱圖的 R46—陳麗娟

黃國政先生 — 申述人及申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R78 和大棠分區計劃大綱圖的 R53—朱俊昇

歐國權先生 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R55—陳耀璋

陳耀璋先生] 申述人及
何錫添先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R56—陳耀陽

陳耀陽先生] 申述人及
何錫添先生] 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R57—置軒有限公司

安國測量師行有限公司

林偉樑先生 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R59/C18 和大棠分區計劃大綱圖的 C11—朱慶才

朱慶才先生 — 申述人及提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 R65—香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 R66/C134—屏山鄉鄉事委員會

鄧志學先生]
陳安祥先生] 申述人及提意見人的代表
何嘉樂先生]
金潤規劃測量師行有限
公司
劉德先生]
潘志謙先生]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R71—盧志成

盧志成先生 — 申述人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C8 和大棠分區計劃大綱圖的 C40—胡任輝

胡任輝先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C9 和大棠分區計劃大綱圖的 C34—張秀玲

梁楚平先生 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C17 和大棠分區計劃大綱圖的 C10—吳佩芳

吳佩芳女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C21 和大棠分區計劃大綱圖的 C14—李紹蓮

陳深妹女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C24 和大棠分區計劃大綱圖的 C16—陳錦華

陳錦華先生] 提意見人及

李玉玲女士] 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C25 和大棠分區計劃大綱圖的 C17—高勝慶

高勝慶先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C26 和大棠分區計劃大綱圖的 C18—鄧偉昇

鄧偉昇先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C33 和大棠分區計劃大綱圖的 C39—李作榮

李作榮先生 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C45 和大棠分區計劃大綱圖的 C45—江美英

江美英女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C46 和大棠分區計劃大綱圖的 C46—黃河清

黃河清女士 — 提意見人

唐人新村分區計劃大綱圖的 C47 和大棠分區計劃大綱圖的 C47—趙敏儀

馮明珠女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C72—張致璦

唐人新村分區計劃大綱圖的 C99—張煜照

唐人新村分區計劃大綱圖的 C131—文蘭芳

張致璦先生] 提意見人及
張澤宏先生] 申述人的代表
文蘭芳女士]

大棠分區計劃大綱圖的 C72—黃嘉榮

黃嘉榮先生 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C87—黎靖雯

楊蔚翔先生 — 提意見人的代表

大棠分區計劃大綱圖的 C110—鄒國強

丘麗霞女士 — 提意見人的代表

唐人新村分區計劃大綱圖的 C139 和大棠分區計劃大綱圖的 C171—何俊賢議員

崔景恆先生 — 提意見人的代表

大棠分區計劃大綱圖的 C146—林倬光

林倬光先生 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C164—丘小霞

丘小霞女士 — 提意見人

大棠分區計劃大綱圖的 C165—邱鈺媛

邱鈺媛女士 — 提意見人

31. 主席歡迎政府的代表及顧問、申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請申述人、提意見人及其代表作口頭陳述。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R37—黃國俊

唐人新村分區計劃大綱圖的 R41—江巧華

唐人新村分區計劃大綱圖的 R42—黃光明

唐人新村分區計劃大綱圖的 R45—黃德光

32. 黃國俊先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表其家族共七戶人。其祖父因受到政府一九八二年的洪水橋計劃所影響而獲得賠償，並在山廈村第 119 約地段第 1440 號 B 分段買下一塊土地。其家族從那時起在該處居住，至今已 38 年；
- (b) 一如城市規劃委員會文件第 10728 號圖 H-3c 所示，根據元朗南發展計劃的建議，其土地侵佔已規劃的公營房屋用地北面角落的地方和毗鄰山廈村的一塊狹長休憩用地的邊緣。當局可調整數幅已規劃用途的土地的形狀，讓他們可以保留其土地和物業。他們土地是作住用用途，與規劃用途並非不相協調；
- (c) 雖然受影響居民會獲得與菜園村居民相近甚或數倍的賠償，但考慮到通脹和近年物業價格大幅上升的因素，賠償可能未必足夠。此外，他們的鄉郊生活也會受到影響；以及
- (d) 由於其家人有部分在元朗區工作，倘若他們的土地無可避免地被政府收回，他們要求原區重置其物業。他舉出兩個例子作參考：例子一，受錦綉花園發展項目影響的村民，他們獲准在元朗大生圍重建家園；例子二，發展商在一九九一年向受影響的馬灣村民提供 150 萬元的現金津貼，或一幢三層高的屋宇(每層面積 700 平方尺)連 10 萬元的搬遷費。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R40—黃洪光

33. 黃洪光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是黃國俊先生(唐人新村分區計劃大綱圖的 R37)的叔叔。他補充說，在遷往山廈村前，其父親於一九五二年以每平方尺 0.4 元的地價買下丹桂村一幅幾千平方尺的土地；以及
- (b) 由於物業價格近年不斷飆升，政府應知道樓價已去到一個較難負擔的水平，年輕一代難以置業。他同意溫先生(唐人新村分區計劃大綱圖的 R2 及大棠分區計劃大綱圖的 R3)對補償及安置的看法，認為有關安排必須合理。雖然元朗南地區需要發展，但亦應尊重該地區現有非原居民的利益。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R44 – 黃國政
唐人新村分區計劃大綱圖的 R46 – 陳麗娟

34. 黃國政先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表第 119 約地段第 1440 號 B 分段的擁有人。他要求政府「不遷不拆」他們的物業。由於在該塊狹長休憩用地和公營房屋用地的緊鄰有一大片地區休憩用地，應有空間改變擬議發展的形狀和大小，從而避免侵佔他們的物業。即使政府把該塊休憩用地最狹窄的部分縮窄至 6 米闊，仍足以為現有鄉村和未來公營房屋發展項目之間提供緩衝。為使其屋宇與未來公營房屋發展項目更為協調，他們亦可從新設計其屋宇的外觀；
- (b) 他不相信政府會把在元朗南地區收回的土地用作發展公共設施。他出示一張丹桂村土地的實地照片，該幅土地曾屬其家人所擁有。當年政府在收地時原本聲言會在該處闢設消防局和街市，但該地現已變成私人發展項目和停車場；
- (c) 他要求「以地換地」的賠償。非原居民應得到公平的對待和賠償。原居民和非原居民的補償及安置安排應一致；

- (d) 他整個家族共七戶的密切關係將受影響。其家族中的一些長者已習慣鄉郊生活，非但不能適應新環境，亦沒有收入支付公屋單位每月的租金；
- (e) 元朗南研究的公眾諮詢不足。政府應與受影響的土地擁有人會面，並向他們提供收地安排的細節；以及
- (f) 元朗區已有交通擠塞。政府沒有充分評估元朗南發展的新增人口對交通和行人流量造成的影響。當局應在居民遷入前及時提供運輸基礎設施。

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R56—陳耀陽

35. 陳耀陽先生反對收地政策，因為該政策已經過時。土地擁有人投資土地和物業，以賺取更佳回報作退休之用。受影響的土地擁有人所獲得的賠償遠低於他們應得的賠償，令人無法接受。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R57—置軒有限公司

36. 林偉樑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是第 121 約地段第 1145 號 P 分段餘段及第 1145 號 Q 分段餘段(在圖 H-4c 標示為「R57」)的土地擁有人的代表。該土地的面積約為 8 000 平方尺；
- (b) 有關地段先前劃為「住宅(乙類)1」地帶。該地帶的最高地積比率為 1 倍，最高建築物高度限制則為 1 層停車場上加 4 層。該土地擁有人打算在二零二零年年初申請換地作發展之用，但有關土地現時在唐人新村分區計劃大綱草圖上劃為「休憩用地」地帶。該土地擁有人反對該項修訂，並要求把有關用地還原為「住宅(乙類)1」地帶；

- (c) 距離有關地段約 14 米的地方有一個私營房屋發展項目。該發展項目名為柏逸，有 120 個單位。據悉有關地段的毗鄰地方已劃為「住宅(乙類)1」地帶。當局把有關地段指定為「休憩用地」地帶，背後的理據令人費解；以及
- (d) 根據有關「住宅(乙類)1」地帶的條文，該用地可提供約 20 個住宅單位，相等於政府估計每年可供應的私營房屋量約 0.1% (兩萬個單位)。由於有關地段屬農地，進行擬議住宅發展，便須修訂地契。為規管上述擬議私人發展項目內的公眾休憩空間，該土地擁有人願意按照相關的政府政策，在地契中加入有關設計及布局的條款；

唐人新村分區計劃大綱圖的 R78 及大棠分區計劃大綱圖的 R53—朱俊昇

37. 區國權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是元朗區議員及土地正義聯盟的成員；
- (b) 規劃署作出陳述時多次提到，城規會無須考慮不屬有關分區計劃大綱圖範疇的事宜。城規會的職能存有限制；
- (c) 應注意的是，有不少申述人／提意見人均認同有需要進行發展及供應房屋。他們主要關注的是補償及安置安排，特別是對大半生時間都在元朗南地區度過的人士尤甚。自菜園村遷走後，受政府計劃影響的非原居民期望，他們可以選擇保留其鄉郊生活模式。鄉村遷置區的用地只預留給原居民而沒有包括非原居民的做法並不公平；
- (d) 參考受洪水橋／厦村新發展區所影響的居民的經驗，政府在新發展區的安置屋邨單位落成前，會先安排這些居民暫居於其他地區。換言之，根據當時的安置安排，他們需要搬遷兩次，情況並不理想，

對長者尤然。他促請政府採取更體恤受影響居民的安置安排；

- (e) 雖然山下附近的常耕農地會予以保留，但當局並無進行凍結人口調查，亦無詳細交待對租用該處農地的農戶的安排。他詢問政府會否收回有關農地，以進行類似農業園的發展；以及
- (f) 元朗區的交通已經十分擠塞，西鐵線的服務不足。該區新增的 50 萬人口會令交通問題惡化。此外，元朗南發展區並無鐵路站，單車將會成為日後居民的主要交通工具，因此當局應該提供一條連接元朗市中心的單車徑。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R65—煤氣公司

38. 曾重文先生表示，元朗公路底下有一條直徑 750 毫米的高壓輸氣管道。由於項目 B 涉及在輸氣管道附近興建住宅發展，因此在有關發展開展前，應進行定量風險評估，以評估相關風險，並訂出適當的緩解措施。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R66/C134—屏山鄉鄉事委員會

39. 何嘉樂先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 位於第 121 約多個地段的混凝土配料廠由高力集團有限公司營運。該公司是香港主要的混凝土產品供應商之一，亦為多個政府部門供應混凝土產品。開設一間混凝土配料廠須投入大量資金，而且非常耗時；
- (b) 政府的元朗南發展計劃似乎不時有所變更。雖然元朗南研究的顧問公司已多次進行公眾諮詢活動，但卻從未正式諮詢過該混凝土配料廠的經營者。他們也是透過屏山鄉鄉事委員會才得知是次改劃；
- (c) 近年，隨着不少大型發展項目／基礎設施工程計劃動工，香港對混凝土的需求大增。唐人新村的混凝

土配料廠是新界西北的混凝土產品的主要供應點。如該混凝土配料廠停產，不再為新界西北提供服務，許多建築工程會大受影響，由於工程所需的混凝土將會由青衣的混凝土配料廠負責供應，將會帶來一些主要問題，尤其是交通和工程運作方面的問題；

- (d) 工業營運對香港整體的發展和進步十分重要。社會對工業用途的樓面空間需求殷切。過去十年，新界工業用地的地價上升了四倍；以及
- (e) 由於混凝土配料廠的運作需要用上大型機器，把混凝土配料廠遷入多層樓宇並不可行。政府忽略了混凝土配料廠的重要性。政府應制訂全面的計劃，在新界興建一間永久的混凝土配料廠。

[何安誠先生暫時離席，楊偉誠博士在何先生簡介期間到席。]

40. 陳安詳先生表示，當局應妥為考慮有關改劃對區內工人和居民生計的影響。政府應作出適當的安置安排和創造就業機會。

41. 鄧志學先生表示，元朗南地區發展的就業機會不足。區內部分用作綠化空間／休憩用地的地方應改作工業發展。

42. 劉德先生表示，區內許多工廠和工場設於指定作「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」的範圍內。這些工廠的經營者要求當局在收地時豁免收回他們的用地，以及容許他們在自己的土地上興建工廠。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R55—陳耀璋

43. 陳耀璋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表其祖父及其祖父的後人發言。他們擁有第 121 約地段第 472 號至 520 號(農業地段)的土地超過 80 年，面積約為 240 000 至 290 000 平方尺。該用地原本在一九三七至一九三八年為其叔叔

所擁有。到了一九五六年，該用地的業權轉至其祖父及其祖父的後人；

- (b) 陳家祠堂位於修訂項目所涉範圍內。該祠堂是為了紀念陳氏家族的祖先而建，對其家族的傳承極為重要。元朗南發展會破壞該祠堂的風水；
- (c) 他要求當局闡釋，就一九四一年以前(第二次世界大戰之前的時期)購入土地的擁有人而言，他們在政府收回土地時，除了可獲發特惠現金津貼外，是否符合資格獲得非原址換地；以及
- (d) 政府應確保其家族的所有持份者(即有關用地的土地擁有人)收到政府發出的相關諮詢資料／通信。

唐人新村分區計劃大綱圖的 R71—盧志成

44. 盧志成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙井村的居民。其家人在一九六九年購入第 121 約地段第 1793 號、第 1447 號餘段及第 1445 號餘段。一九九零年，政府為興建元朗公路而收回其家人擁有的部分土地，他們當時並沒有反對政府收地。其母親年事已高，現居於用地上的現有屋宇內；以及
- (b) 該用地在經修訂建議發展大綱圖上顯示為「美化市容地帶」(即分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶)。用地部分位於元朗南第二階段的發展範圍，部分則位於元朗南餘下階段的發展範圍內。建議將整幅用地納入元朗南餘下階段的發展範圍，令其母親可繼續在該用地的現有屋宇多居住幾年。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C21 及大棠分區計劃大綱圖的 C14—李紹蓮

45. 陳深妹女士表示補償並不足夠。政府應向受影響村民提供安置的選項，令他們可在新的地點重建家園。

[袁家達先生和倫婉霞博士此時返回席上，而黃天祥博士此時暫時離席。]

唐人新村分區計劃大綱圖的 C24 及大棠分區計劃大綱圖的 C16—陳錦華

46. 陳錦華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 補償及安置安排有尚有不足。居民因為元朗南發展而被迫遷離該區，而政府所提供的補償有限，他們無法在市場上覓得條件相若的房屋。當局應向居民提供安置的選項；以及
- (b) 應保留該區的物流倉庫。只向土地擁有人／佔用人提供補償，而不向對物流倉庫作出巨額投資的投資者作出賠償，做法並不合理。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C25 及大棠分區計劃大綱圖的 C17—高勝慶

47. 高勝慶女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在公庵路擁有一間屋宇。她在大約 50 年前購入土地用作建屋。根據元朗南研究第三階段的社區參與摘要，約 79 公頃的土地被指定作政府、機構及社區設施，27 公頃的土地指定作休憩用地，而 14 公頃的現有發展會予以保留。沒有理由不可在元朗南發展劃設一小幅土地作搬村用途；以及
- (b) 她留意到一些被保留下來的常耕農地是白鷺覓食的地方。相反，區內居民卻因為元朗南發展而被迫遷走。政府似乎以簡單的方法處理，而忽視了受影響屋主的利益。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C26 及大棠分區計劃大綱圖的 C18—鄧偉昇

48. 鄧偉昇先生表示，政府對於在私人土地上根據短期豁免書持有臨時住用構築物(又稱「牌照屋」)的擁有人所作出的賠償太少，做法有欠公平。元朗南研究的其中兩個指導原則是盡量保留現有社區及地方特色，以及締造可持續及宜居生活社區。政府似乎並沒採取任何措施，以遵守這兩個原則。許多牌照屋的擁有人，包括他在內，都感到被政府忽視。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C45 及大棠分區計劃大綱圖的 C45—江美英

49. 江美英女士表示，她居住在公庵路逾 60 年。擬議的污水處理廠用地侵佔了她的農地，但初步發展大綱圖並沒有提出該項建議。該用地在暴雨期間容易發生水浸，實不宜用於興建污水處理廠。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C46 及大棠分區計劃大綱圖的 C46—黃河清

50. 黃河清女士表示，她是白沙村的原居民。她從其祖先承襲白沙村的土地，希望可保留該片土地作耕種用途。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C47 及大棠分區計劃大綱圖的 C47—趙敏儀

51. 馮明珠女士表示，申述人並非原居民，但已在唐人新村居住了逾 30 年。雖然當局已向受影響居民提出賠償及安置方案，但基於種種理由，該等方案未必適合所有居民。舉例說，由於元朗空氣好，她選擇居住在元朗而不是其他市區範圍。倘她接受公屋安置，便要放棄現時的生活模式。從健康的角度而言，該方案並不適合她。

[郭烈東先生此時暫時離席。]

大棠分區計劃大綱圖的 C87—黎靖雯

52. 楊蔚翔先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是德記農場的代表。由於發牌限制及防止污染的規定，倘沒有政府的幫助，受影響的雞場難以覓得合適的地方搬遷；以及
- (b) 開設／遷置雞場須向多個政府部門領取牌照／提出申請。這些部門包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、食物環境衛生署、環境保護署、入境事務處、勞工處等。發牌過程非常複雜，而且費時。由於雞場在搬遷期間無法營運，飼養人頓失收入。

大棠分區計劃大綱圖的 C110—鄒國強

53. 丘麗霞作出陳述，要點如下：

- (a) 德記農場在公庵路現址營運逾 40 年。近年，隨着消費者對食品安全的意識提高，本地農場供應的雞隻因而大受歡迎。倘為了進行元朗南發展計劃，導致本地家禽飼養場停業，市民別無他選，只可購買進口食品，食物安全因而無法保證；
- (b) 多年來，德記農場致力採用現代化的技術，務求解決傳統家禽飼養場的氣味和污染問題，以及改善雞隻的品質；以及
- (c) 政府向受影響農場提供的支援不足。政府應預留土地，以重置受影響的禽畜飼養場。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C139 和大棠分區計劃大綱圖的 C171—何俊賢議員

54. 崔景恆先生作出陳述，要點如下：

- (a) 不支持元朗南發展計劃。有關的補償及安置機制無法解決農業界所面對的困難。政府似乎未有妥善評

估該計劃將對農業界造成的累計影響。他會聯同其他農業團體，繼續作出反對；

- (b) 政府對農地構築物的發牌規定太過嚴苛。現時的補償及安置機制似乎已經過時，不能應付受影響農戶現時的需要。由於遷置農場和豎設農地構築物成本高昂，政府提出的補償及安置安排既不足夠又不吸引。此外，在當局凍結登記調查進行前，很多農戶已被地主強迫騰空農場；
- (c) 現代化農場大多完全圍封，不會帶來重大的氣味和污染問題。故此，政府應放寬遷置規定；以及
- (d) 位於古洞的農業園無法處理復耕的問題。政府應成立跨部門工作小組，協調各決策局／部門的工作，以便處理受影響農場的遷置事宜或安排復耕。

[簡兆麟先生和何安誠先生此時返回席上。]

大棠分區計劃大綱圖的 C146—林倬光

55. 林倬光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府推行新農業政策，以及在古洞設立農業園，重點只在於協助傳統農場採用現代化技術，卻忽視了禽畜飼養場的發展。食物及衛生局(下稱「食衛局」)最近曾表示，農業園不適合用作遷置受元朗南發展計劃影響的禽畜飼養場。雖然政府表明立場，支持禽畜飼養場可持續發展，但業界總是感到備受忽略。食衛局在二零一八年開展有關「農業優先區」的顧問研究，研究工作已拖拖拉拉將近四年，業界仍未見有任何受益；
- (b) 政府似乎只專注於協助棕地作業者遷入多層樓宇，漠視了本地農場對於食物供應的穩定也十分重要；以及

- (c) 根據元朗南發展現時的計劃，受影響的禽畜飼養場將於二零二四年起開始遷走。雖然有一名立法會議員曾協助受影響農戶向政府轉達意見，但政府仍未提出任何讓受影響農戶能夠接受的補償及安置安排建議，所提出的補償金額仍然十分微薄。政府為發展新界東北新發展區，特別制訂了農地復耕計劃。政府應向元朗南的受影響農戶提供類似的遷置選擇，而非要求他們自行尋找搬遷農場的地點。

大棠分區計劃大綱圖的 C164—丘小霞

56. 丘小霞女士借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 德記農場在唐人新村已營運超過 40 年。農場每年向本地市場供應超過 84 000 雞隻。由於農場已採用現代化技術處理氣味和污染問題，故農場並沒有產生任何重大的環境影響；
- (b) 任何城市無論發展得如何先進和現代化，都應擁有自己的本地食物生產和供應網絡。近年，香港對優質農產品的需求增加；以及
- (c) 二零二零年十一月，元朗區議會通過一項動議，要求發展局就專門為新界東北而制訂的特別農地復耕計劃提供土地，以便搬遷和重置受元朗南發展計劃影響的禽畜飼養場。各政府決策局／部門(特別是漁護署)應提供更多支援。

[馮英偉先生此時返回席上，而張國傑先生此時離席。]

大棠分區計劃大綱圖的 C165—丘鈺媛

57. 丘鈺媛女士借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她的家人營運雞場，過程中經歷了許多挑戰，但即使面對困境，仍繼續營運。該雞場位於偏遠的山坡上。經過多年，雞場附近四周已有所發展；
- (b) 政府並不支持禽畜飼養場的發展。該地區有兩個雞場會受元朗南發展影響。儘管業界一直就遷置事宜與政府磋商，但政府大體上並不支持；
- (c) 市民對本地禽畜和食品的需求日益增加。發展本地農場有助減少本港對進口食品的依賴；
- (d) 大部分沒有禁止農耕活動的地區都位於郊野公園範圍內或地勢起伏不平的地方，並不適合發展農場。雖然坪輦／打鼓嶺有一些空置用地，但該區即將發展成新發展區，並不適合作遷置用途。基於上述原因，可作遷置受元朗南發展影響的禽畜飼養場的用地極為有限。政府應成立跨部門工作小組，協助受影響的農場物色合適的遷置用地；以及
- (e) 元朗南發展會令該區居民增加，屆時公庵路將不勝負荷。

唐人新村分區計劃大綱圖的 C72－張致堦

唐人新村分區計劃大綱圖的 C99－張煜照

唐人新村分區計劃大綱圖的 C131－文蘭芳

58. 張致堦先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是山下村的村代表；
- (b) 山下曾經有四個塑膠回收場，但全部都在一場火災中燒毀。由於缺乏正式的通道，嚴重妨礙救火工作，村內的消防栓亦不足以應付救火所需；
- (c) 應改善山下附近的道路網，並在村內興建一條正式的緊急車輛通道。灰沙圍、港頭村和水蕉新村亦設有同類的緊急車輛通道；

- (d) 現時，許多貨櫃車經由村內的區內小徑通往山下村的物流倉庫，帶來大量車流，對村民(尤其是長者)的安全構成威脅。預期山下的人口會在二零四零年增加一倍。當局應在該村周邊興建一條公共道路，以改善道路連接，並在道路的底下闢設公用設施管道；以及
- (e) 建議撤銷收回第 121 約地段第 1538 號作安置用途。

59. 文蘭芳女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對把山下附近的土地用作工業營運。現時，她位於山下的屋宇周圍有棕地作業，造成嚴重的空氣污染和交通安全問題。棕地作業營運者漠視其營運對附近居民的影響；以及
- (b) 村內的小徑狹窄，而且不合標準，未能應付重型貨車的交通流量。工業營運應限於在遠離民居的地方進行，以盡量減少噪音滋擾。

60. 張澤宏先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 公庵路的明渠應鋪設渠面，以進行道路擴闊工程。此舉可盡量減少為進行道路改善工程而需要收地的範圍；以及
- (b) 應在元朗南發展區內闢設類似輕便鐵路的地區公共交通系統。即使主要道路發生交通意外，該區的公共交通服務亦不至癱瘓。

[郭烈東先生此時返回席上。]

大棠分區計劃大綱圖的 C72—黃嘉榮

61. 黃嘉榮先生借助投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於元朗已經多年。當局應充分考慮各方面的可持續發展，達到房屋供應的目標不應是元朗南發展計劃的唯一主要目的；
- (b) 政府應會見受影響的持份者，以了解他們正面對的困難。當局向農場經營者所作的補償並不足夠，特惠補償率未免太低。現時計算補償的程式已經過時，亦不合理。當局應採用更透明的機制計算有關補償及安置的金額；以及
- (c) 農場場主已作出巨額投資，透過應用適當的科技來緩解氣味及污染的影響，以符合牌照規定。倘受影響的雞場被迫結業，本地活雞的供應每日會減少約 860 隻，而價格會因為供應減少而被推高約 7%。

[伍灼宜教授此時離席。]

唐人新村分區計劃大綱圖的 R76/C138 和大棠分區計劃大綱圖的 R31/C169 — Mary Mulvihill

62. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 政府在處理房屋短缺問題方面反應緩慢。從健康和衛生的角度而言，建議把四間學校集中於一地，並不可取。倘該些學校互為毗鄰，傳染病(如 2019 冠狀病毒病)便易於在學生之間傳播。此外，校巴往來亦會令該區交通擠塞。當局應採取適當措施，盡可能減少交通流量。九龍塘正是一個例子，說明學校羣集一起容易帶來交通擠塞的影響；
- (b) 大棠已規劃的鄰舍休憩用地欠缺 2.68 公頃。鄰舍休憩用地必須設於居民易於由寓所前往的地方；
- (c) 唐人新村分區計劃大綱圖項目 D1 的多層樓宇發展可推動棕地作業者調整其作業，以符合現今標準和要求。在落實永久發展前，或有空間可透過批給臨時規劃許可，容許一些現有棕地作業者繼續其作

業。她注意到一些本身為棕地作業者的申述人或許不知道這次就分區計劃大綱圖作出的修訂主要是為了處理土地用途地帶事宜，而非補償安排；

- (d) 儘管有一些村民反對把部分土地劃為「休憩用地」地帶，但有關規劃可讓社會整體受惠，因為所有市民均可享用有關休憩用地；
- (e) 約有 60 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶。此土地用途地帶在這兩份分區計劃大綱圖所佔的範圍最廣。亦須留意的是，大棠分區計劃大綱圖上約有 14% 的「鄉村式發展」地帶為政府土地。有人質疑為何「鄉村式發展」地帶沒有任何範圍被改劃作公共用途。相反，「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」卻有不少範圍被改劃作發展用途；
- (f) 根據她的經驗，預計受影響的居民最終只會獲得小額補償；
- (g) 應興建高架道路，以盡量減少道路所需佔用的土地；
- (h) 政府應支持農業生產和保留優質農地。城規會應拒絕把農地改劃作其他用途；
- (i) 天水圍區內許多政府、機構及社區設施均供應不足。政府須確保可及時供應政府、機構及社區設施，以配合元朗南發展而遷入的人口；以及
- (j) 視乎進一步的技術可行性評估研究，政府可能會嘗試在日後進一步提高元朗南發展計劃的地積比率。倘元朗南的人口進一步增加，將會令區內交通和政府、機構及社區設施(例如醫院)的負荷百上加斤。

63. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回

答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

[黃幸怡女士及黃天祥博士此時重返會議席上。]

64. 主席表示，雖然賠償及安置安排並非在規劃機制下須予處理的事項，亦不屬城規會的管轄範圍，但她在申述人／提意見人陳述期間已作出靈活處理，給予他們充分的空間就此事表達意見。然而，委員在答問部分進行期間應聚焦於城規會管轄範圍內的事宜。有見於一些申述人／提意見人就賠償及安置安排表達了許多意見和不滿，主席在委員同意下，先利用這個機會扼要說明有關的賠償及安置安排，然後再邀請委員就其他事宜提問。主席以發展局政府官員的身分解釋，修訂分區計劃大綱圖屬元朗南發展計劃展開初期的眾多工作之一。政府打算在稍後因應個別情況就合適的賠償及安置安排與社區內受影響的持份者進行磋商。鑑於相關人士對賠償及安置安排有若干誤解和對當前的情況感到不確定，她會與相關部門共同努力，確保將來會盡早就賠償及安置事宜與受影響的居民進行磋商。

65. 主席進一步表示，政府在二零一八年已優化賠償及安置機制，以調整政府在發展清拆行動中為受影響的寮屋構築物住戶和業務經營者所提供的特惠補償及安置安排。換言之，用地佔用人／經營者將獲得更好的補償及安置安排。其後，政府在協助受影響居民遷入公屋單位和改善其居住環境已累積到一些實質經驗。合資格的寮屋居民無須通過經濟狀況審查，便可入住專用安置屋邨的資助出租或出售單位，前提是他們沒有擁有任何法定物業。對於受政府發展計劃影響的土地或其他法定物業擁有人，當局會根據現行政策提供金錢賠償，包括足以反映私人地段上的法定物業市值的補償。對比之下，如原居民的屋地受政府發展計劃影響，他們可以鄉村遷置形式獲安排搬遷，當局主要是基於對他們的原居民身分而作出這項特別安排。這項安排不能延用於一般的地段擁有人，否則便會與有效整合和善用土地資源的一貫政策目標背道而馳。同樣，政府會給予棕地作業者金錢賠償，而不會以一換一方式提供重置。不過，政府會盡可能向棕地作業者提供協助，以便他們把作業遷往其他地方，包括把工業／物流用途遷入多層樓宇。對於受影響的農場場主／經營者，政府會擔當協調的角色，為受影響的農場經營者與在其他地方擁有農地的人士進行配對，以便這些農場經

營者把農場遷往這些地方。發展局會就此與食衛局和漁護署作進一步磋商。總括而言，政府會致力確保把發展計劃對社區造成的影響減至最低，並承諾會改善與受影響居民／經營者／土地擁有人的溝通。

66. 主席繼而請委員提問。

67. 主席及一些委員就下列事宜向政府代表提問：

發展計劃

- (a) 元朗南發展的整體發展計劃為何；
- (b) 是否有空間可以調整元朗南發展計劃不同發展期數之間的界線；

發展密度和技術可行性

- (c) 住宅區的擬議地積比率是否適當；
- (d) 從技術和基礎建設的角度而言，日後有需要時，是否有空間可以調整租住公屋單位與資助出售單位之間的比例；

交通

- (e) 進行元朗南發展計劃旨在完善元朗新市鎮的發展，而該計劃所提供的政府、機構及社區設施可供元朗新市鎮的居民使用。元朗新市鎮的居民可循哪些途徑前往使用這些設於元朗南的設施，並且會否導致車流增加的問題；
- (f) 興建十一號幹線能否舒緩交通壓力，以及會否就整個元朗南發展計劃完成後的交通狀況進行研究；
- (g) 可否提供環保運輸服務的詳細資料，以及在道路設計方面會否加入一些裝置／設備，方便日後使用電動巴士；

- (h) 元朗南發展計劃完成後，會實施哪些運輸措施以應付大量乘客，另會否闢設集體運輸系統；
- (i) 一些申述人關注到由於大棠路只有兩線，隨着公庵路及僑興路將分別擴闊為雙線車道後，可能會造成瓶頸問題。當局有否就此進行評估；
- (j) 是否有需要擴闊山下路；
- (k) 在覆蓋明渠和擴闊路面工程完成後，有否計劃鼓勵在區內以單車代步(尤其是在沿公庵路的地方)。另外，電動單車能否在區內使用；
- (l) 應否按 R22 所建議，在分區計劃大綱圖上反映擬在白沙村附近興建的道路；

視覺影響

- (m) 是否已就元朗南發展進行視覺影響評估，如何選定相關評估的觀景點；

社會影響

- (n) 有否充分評估與元朗南發展相關的社會影響，而社區服務隊的主要角色為何；

就業機會

- (o) 據悉元朗南發展可創造 13 600 個就業機會，而洪水橋／厦村新發展區則可另外提供 150 000 個就業機會。就此，可否提供更多有關所提供職位類別的詳情；
- (p) 洪水橋／厦村新發展區預計可創造的就業機會數目是否過於樂觀，而所提供的區內就業機會明顯並不包括高端職位，這樣會否構成問題；

- (q) 唐人新村分區計劃大綱圖項目 D 所涉及的現有混凝土配料廠會否受影響，以及其內的現有職位能否獲保留；

多層樓宇

- (r) 據知元朗南發展的其中一項主導原則，是要充分考慮現有社區和區內特色。對於區內的現有棕地和其內的工人，當局採取了哪些措施；
- (s) 多層樓宇會由政府還是私營機構進行發展；
- (t) 有否估算不宜遷入多層樓宇的現有棕地作業的比例為何；

農業活動及禽畜飼養場

- (u) 當局是基於何準則以決定會否保留區內現有養豬場和養雞場；
- (v) 在經修訂的建議發展大綱圖上劃作農業用途的土地可否用於遷置受影響的農場；

污水處理廠

- (w) 有何理據支持在所建議的地點闢設污水處理廠；
- (x) 是否有計劃把污水處理廠經處理的水用於耕作／灌溉；

其他

- (y) 有何理據支持把四間學校設於毗鄰，而不是分開設於不同地方；
- (z) 當局是否已就建議的修訂諮詢混凝土配料廠營運商高力集團有限公司；

(aa) 會否在元朗南發展區闢設公眾街市；以及

(bb) 唐人新村中名為楊侯古廟的廟宇會否受到影響。

68. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和土木工程拓展署總工程師／西 1 林志強先生借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

發展時間表

(a) 元朗南發展計劃分為三個階段，即第一階段、第二階段及餘下階段。目前的土地用途地帶修訂涉及第一和第二階段的發展。一些道路和渠務工程已於憲報公布，這些工程計劃在二零二二年起分期展開。首期的公營房屋發展會最遲在二零二八年竣工，提供合共約 1 800 個房屋單位。整個元朗南發展計劃預期在二零三八年完成；

(b) 當局在劃定元朗南發展計劃不同發展分期的範圍時，已充分考慮主要基礎設施的發展時間表。發展這類設施所須的土地需要先行收回，以確保可及早提供必要的基礎設施，配合居民入伙。至於不涉及主要基礎設施或公共設施的土地，仍有進一步討論的空間，以微調分期發展上的安排；

發展密度及技術可行性

(c) 二零一八年，政府宣布容許公營房屋用地的住用地積比率在技術可行的情況下最多增加 30%。公營房屋用地(項目 A3)的擬議地積比率，即住用地積比率 6.5 倍及非住用地積比率 0.5 倍，均符合所述的政策指令。至於劃作多層樓宇發展的用地，當局進行技術可行性檢討後，建議把地積比率定為 5 倍，以善用土地資源。至於元朗南發展計劃的餘下階段，仍有空間探討可否進一步提高地積比率；

(d) 目前，建議的土地用途地帶修訂項目所涵蓋的住宅用地已劃作發展公營房屋，但公共租住房屋與資助

出售房屋之間的組合有待敲定。當局在推進發展時，仍可進一步微調房屋組合。附屬及配套設施(包括停車場)會因應《香港規劃標準與準則》所訂的標準和相關政府部門的要求而設置；

交通

- (e) 規劃目的是使元朗南的擬議發展能與元朗新市鎮發揮互補作用，設置的政府、機構或社區設施可讓區內所有居民享用。為方便元朗南發展與元朗新市鎮之間的交通往來，會進行公共運輸交匯處的改善工程。日後，由元朗南發展往元朗新市鎮的交通，可善用擬議 L1 路前往擬設於元政路的公共運輸交匯處，而無須經過元朗新市鎮交通擠塞的核心地帶。隨着往來元朗新市鎮的交通運輸服務日趨方便，新市鎮的居民亦能享用元朗南發展所提供的部分政府、機構或社區設施。
- (f) 十一號幹線建築工程和元朗公路的擴闊工程現在進行規劃，以支援新界西北的各項發展。隨着這些已規劃的改善工程着手動工，屯門公路、大欖隧道和汀九橋的擠塞情況可得以紓緩。部分申述人要求盡快進行有關道路改善工程。有見及此，部分道路工程已經在憲報刊登，而首階段的道路工程將於居民遷入前完成。此外，西鐵線服務會使用八節車箱的列車，並於繁忙時間內把每小時兩個方向的列車服務班次由 20 班增至 24 班，以加強服務；
- (g) 土木工程拓展署正進行研究，以探討可能實施的環保運輸服務安排，把洪水橋／厦村新發展區與元朗南發展連接，但現階段尚未有相關環保運輸服務模式的詳情；
- (h) 土木工程拓展署現正研究一項環保運輸服務安排，尚有空間設置接駁設施，以連接西鐵站和洪水橋／厦村新發展區；

- (i) 各村落之間的連繫已在交通規劃階段充分考慮。黃泥墩村路有部分路段將予擴闊，以改善來往大棠路與公庵路之間的連繫。如使用擬議的 D1 和 D2 幹道，車輛便能從大棠路駛至唐人新村交匯處，再通往其他不同的目的地；
- (j) 山下路並非規劃作元朗南發展的主要交通幹道，目前亦無任何建議擴闊道路以增加其容車量；
- (k) 建議在元朗南發展闢設一個全長 12.5 千米的大範圍單車徑網絡，以連接主要活動樞紐。由於公庵路周圍現時發展項目／道路林立，要沿道路北面部分按規定設置 4 米闊專屬單車徑，在技術上有困難，因為在擴闊道路時要預留足夠地方以配合交通情況，並須活化沿公庵路的一段元朗明渠。運輸署正研究在香港使用電動單車。准許在元朗南發展使用電動單車的可行性，將按運輸署的先導研究所提出的建議／結果作進一步探討；
- (l) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，闢設道路是經常獲准許的用途。按照一般做法，分區計劃大綱圖會顯示主要道路。元朗南發展的詳細道路網絡和走線仍在設計中，有待更新。待發展完成後，實際的道路網絡走線會在分區計劃大綱圖上適當顯示；

視覺影響

- (m) 已進行視覺影響評估。根據所得結果，元朗南發展不會出現難以接受的視覺影響。在該項發展計劃中所建議的部分「休憩用地」地帶可作為通風廊，並提供視覺調劑。此外，亦建議在現有鄉村旁邊的公營房屋用地闢設「低矮建築帶」，當中的建築物高度限為兩層以下，以紓緩可能出現的視覺影響。至於如何選擇觀景點以評估視覺影響，通常只會選擇公眾人士可以進入的位置。例如，視覺影響評估選擇的其中一個觀景點是元朗公園內的「百鳥塔」的觀景台；

社會影響

- (n) 當局已就元朗南發展對區內居民造成的影響進行社會影響評估，所得結論是元朗南發展不會造成任何無法接受的社會影響。為向可能受影響的居民提供協助、促進這些居民與相關政府部門的溝通，以及讓他們更了解元朗南發展，政府已委聘香港路德會社會服務處成立社區聯絡小組，協助受影響的人士；

就業

- (o) 元朗南發展計劃預料可創造 13 630 個職位，當中約有 9 790 個職位來自商界、1 760 個來自社會服務和 2 080 個來自貯物及工場行業。須留意的是，元朗南發展的目標並非為打造就業樞紐。這些就業機會旨在鼓勵居民在區內就業，減少居民長途跋涉上下班的需要。相反，洪水橋／厦村新發展區則計劃發展成區內就業樞紐，並會帶來大約 150 000 個新增就業機會，而日後的新田／落馬洲發展樞紐則會帶來約 64 000 個就業機會。由於新界的就業機會增加，預料長遠可減少居民跨區到九龍或香港島上班的需要；
- (p) 新界西北會有不同的就業機會，來自各行各業／階層。在洪水橋／厦村新發展區提供的大約 150 000 個就業機會當中，商界(例如辦公室、酒店及零售)約有 75 000 個，特殊工業有 61 000 個，社會服務業則有 14 000 個。新田／落馬洲地區發展完成後，亦會帶來其他與跨境活動相關的就業機會；
- (q) 項目 D1 下現有混凝土配料廠所在的用地已預留作發展多層樓宇，以容納受元朗南發展影響的棕地作業。受影響的混凝土配料廠的經營者現正與發展局商討，應採取哪些適當措施以協助重置混凝土配料廠。元朗及新界西北亦有其他混凝土配料廠，可服務區內所需。另外，從一般角度而言，混凝土配料廠用途屬「工業」地帶和「露天貯物」地帶的准許

用途，但須先取得城規會的規劃許可。元朗南發展計劃已把一些土地劃作「露天貯物」地帶(即項目D2)；

多層樓宇

- (r) 當局在制訂多層樓宇的發展計劃時，已充分考慮該區的現有發展、村落羣和各景觀資源。須留意的是，現時的建議是把新界一些現有的棕地作業整合至多層樓宇內，目的是保留這些經濟活動，同時改善該區的環境質素；
- (s) 發展局正研究多層樓宇的發展及營運模式，當中會考慮多項因素，包括業界的意見。現階段尚未決定由誰負責落實；
- (t) 從技術的角度而言，多層樓宇應可容納大部分的一般貨倉／貯物用途及與車輛維修相關的作業。元朗南發展內約有 25% 的棕地作業涉及建造業，有些作業如牽涉非常大型的機械，可能無法容納於多層樓宇內。發展局正與持份者聯絡，以蒐集他們對發展多層樓宇的意見。有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F 於此適用，同時亦可就搬遷有關用途到合適地點提供指引；

農業活動及禽畜飼養場

- (u) 從城市規劃委員會文件第 10728 號的圖 H-6 可見，在是次修訂用途地帶中，一個雞場和一個豬場(圖中分別標示為 1 號和 4 號)由於環境和地點方面的考慮而不獲保留。倘保留上述農場，將會嚴重妨礙農場周邊擬議土地用途的完整性。圖中標示為 2 號、5 號和 6 號的農場未有納入是次改劃，但由於類似上述的原因，這些農場不大可能在元朗南發展中獲保留。至於一個位於大棠的雞場(圖中標示為 3 號)，則在元朗南發展中建議予以保留；

- (v) 當局制訂土地用途建議時須遵從的指導原則，包括充分考慮現有社區及地區特色，以及保留常耕農地。就此，建議保留區內 15 公頃常耕農地當中的 10 公頃。如經修訂的建議發展大綱圖所示，大部分將予保留的農地均集中在位於山下以西的地方。須注意，該些農地並不涵蓋於是次修訂用途地帶。有關農戶可繼續使用該土地作農業用途；

污水處理廠

- (w) 在元朗南發展的發展大綱圖中，擬議污水處理廠佔地較小，建議設於發展區較為中部的位位置。在元朗南研究第二階段社區參與活動中，有意見認為該污水處理廠應再遠離居民，以盡量減少潛在的環境滋擾。該污水處理廠現時的擬議位置在公庵路南端附近，距離元朗南發展區的住宅發展約兩公里，當局在選址時已顧及公眾提出的意見及其他技術方面的考慮。此外，擬議污水處理廠附近建議種植蘆葦，該擬議蘆葦床有助淨化污水；
- (x) 目前，當局計劃利用經處理的水作沖廁用途，而該類經處理的水並不適合用作農業灌溉；

其他

- (y) 把學校羣集能提供機會讓不同學校共用部分設施。當局在進行社區參與活動和諮詢元朗區議會期間，亦有公眾提出學校的位置應互為毗鄰；
- (z) 根據記錄，有關混凝土配料廠的經營者高力集團有限公司沒有參加元朗南研究的任何專題小組會議或公眾論壇。然而，據悉該混凝土配料廠的經營者在分區計劃大綱草圖刊憲後已開始與發展局進行商討；
- (aa) 建議在劃為「住宅(甲類)3」地帶的範圍內闢設公眾街市，而根據分區計劃大綱圖的《註釋》，街市用途屬該地帶的經常准許的用途。政府會研究應否

增設街市。如須在公營房屋發展中闢設有關設施，可在規劃大綱中載明有關細節；以及

- (bb) 建議保留唐人新村屬三級歷史建築的楊侯古廟。此古廟並非涵蓋於這輪土地用途地帶的修訂，因此，在進行詳細規劃的過程中，仍有空間商討如何善用古廟周圍的土地用途，務求地盡其用。

69. 一名委員詢問申述人／提意見人是否有更多有關「垂直農場」的資料。邱鈺媛女士(大棠分區計劃大綱圖的 C165)回答說，垂直農場與傳統農場相比，覆蓋範圍較小，這種耕種方式可更有效善用珍貴的土地資源。垂直農場會採用多項現代科技，確保／改善農產品的質素。在中國內地和海外均有很多垂直農場的成功例子。

70. 一名委員詢問張致堦先生(唐人新村分區計劃大綱圖的 C72)山廈的太平清醮是否會受元朗南發展所影響，以及是否應採取特別措施以保存這項傳統活動。張先生回答說，其鄉村的太平清醮巡遊通常會途經區內數個地點，然後才到達沙井路附近的楊侯古廟。近年參與巡遊的村民日漸減少，當中部分慶祝活動日後可能需要改變。

71. 一名委員詢問陳耀璋先生(唐人新村分區計劃大綱圖的 R55)和陳耀陽先生(唐人新村分區計劃大綱圖的 R56)有關保留陳家祠堂的建議，特別是祠堂的意義和保存祠堂的理據。上述兩名申述人的代表何錫添先生在回應時表示，祠堂是為記念申述人的一名祖先而興建，對其家族意義重大。陳氏家族在一九四九年前購入祠堂所處的土地，希望政府可提供非原址的換地安排，讓他們可在其他地方重建祠堂。

72. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已完畢。城規會將閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人／提意見人及其代表以及政府的代表出席聆聽會。他們此時離席。

[楊偉誠博士和何安誠先生在答問部分進行期間離席。]

73. 由於會議進行了約 11 小時，已到了晚上，城規會 同意 休會，並在另一天會議進行商議。

74. 會議於晚上八時休會。