

二零二二年八月一日舉行的城市規劃委員會
第 1277 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署任) 主席
丘卓恒先生

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

張李佳蕙女士

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)(署任)
謝銘業先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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 2)
蔡明暉先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

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)
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
呂榮祖先生(上午)
黃立基先生(下午)

屯門及元朗西區

議程項目1

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10828 號)

[此議項以英語和廣東話進行。]

1. 秘書報告，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》(下稱「草圖」)的修訂項目主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋發展項目，而房屋署則屬房委會的執行機關。土木工程拓展署已進行工程可行性研究，以支持該發展項目。長春社(R3)、仲英有限公司(R4)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R420)提交了申述。仲英有限公司(R4)為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)則為擔任其顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 與土木工程拓展署進行合約研究計劃，以及為長春社的終身會員，其配偶則為長春社理事會副主席； |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)董事及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，新鴻基公司持有九巴公司和龍運公司的股份利益； |

- 余烽立先生 — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員，其配偶則為新鴻基公司僱員；
- 郭烈東先生 — 其先前服務的機構目前以優惠租金租用房委會轄下多個屋邨的處所以提供福利服務，而該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會（下稱「房協」）委員，該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 羅淑君女士 — 為房協委員，該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；另亦為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助；
- 余偉業先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會、新鴻基公司及港鐵公司有業務往來；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 黃傑龍先生 — 為房協成員兼前僱員，該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜。

2. 委員備悉，余烽立先生、郭烈東先生、黃傑龍先生、伍穎梅女士和黃天祥博士因事未能出席會議。由於區英傑先生涉

及直接利益，委員同意須請他離席。鑑於羅淑君女士所涉利益屬間接，侯智恒博士沒有參與擬議公營房屋發展項目及／或提交相關申述，劉竟成先生、馬錦華先生和羅淑君女士均沒有參與擬議公營房屋發展項目，以及余偉業先生沒有參與提交相關申述，因此委員同意他們都可留在席上。

[區英傑先生此時離席。]

3. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處在二零二二年七月二十八日收到一封來自仲英有限公司(R4)的代表的電郵(內附有關審批其申述用地上已規劃發展的建築圖則的補充資料)，並要求把該電郵及補充資料在會上呈閱，供城規會考慮。此外，立法會議員周浩鼎先生、屯門區區議員賴嘉汶女士(R2)及一羣受影響的新慶村村民在會前提交了兩封呈請書。委員備悉，上述電郵及呈請書均在分區計劃大綱草圖的法定公布期後提交，因此根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第6A(3)(a)條應把該電郵及呈請書視為不曾作出。委員亦備悉，秘書處於二零二二年七月二十九日回覆 R4 的代表，而相關申述人／提意見人(包括 R2 及 R4)或他們的代表會出席會議，作出口頭陳述。

要求延期

4. 秘書亦報告，載產有限公司(R5)的法律代表於二零二二年七月二十八日來信，要求城規會把有關聆聽會延期。該信件已在會上呈閱，供委員考慮。根據「城市規劃委員會規劃指引延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(下稱「規劃指引編號 33A」)，由於延期的要求在會議前不足兩星期提出，其要求會在會議上討論。主席表示，委員會先商議是否答允其延期要求。

5. 秘書向委員簡介 R5 信件的背景及主要要求。R5 的申述用地涉及一宗第 16 條申請編號 A/TM-LTY Y/337。該宗申請於二零一七年獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准作私人住宅發展及把最高地積比率訂為 1 倍。二零二二年二月二十五日，城規會決定駁回擬延長展開核准計劃期限的第 17 條覆核規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/337-1)。二零二二年五月十二日，R5 向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員

會」)就城規會駁回該其第 17 條覆核規劃申請的決定提出上訴。R5 認為，若然城規會繼續考慮分區計劃大綱圖的申述／意見，並最終同意把有關圖則呈交行政長官會同行政會議核准，其上訴便會變得毫無意義，而其享有適當、合法和正當程序的權利，以及推展已獲准興建私人分層住宅計劃的權利也會被剝奪。R5 提出城規會所作的決定屬於越權。R5 亦建議城規會把他們的用地從分區計劃大綱圖剔出，並待上訴有裁決後才決定有關用地的土地用途地帶。

6. 秘書表示，規劃署不支持延期要求，理由如下：(i) 規劃指引編號 33A 訂明，當局須在法定時限內把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准，除非理由非常充分，否則一般不會答允延期考慮申述及意見。是次聆聽會原訂於二零二二年四月舉行，但因疫情關係而延期，其後改期至今日的會議。有關要求並無有力的理據支持；(ii) 有關修訂涉及公營房屋發展用地(約 21 600 個單位)，延期舉行聆聽會將推遲公營房屋項目的時間表；(iii) 考慮分區計劃大綱圖的申述／意見不會妨礙 R5 提出上訴的權利，因為上訴委員會可繼續處理有關上訴；(iv) R5 的申述用地已由「住宅(戊類)」地帶(最高地積比率為 1.0 倍；分層住宅用途須取得規劃許可)改劃為「住宅(甲類)」地帶(最高地積比率較高，為 6.5 倍；分層住宅用途為經常准許的用途)；以及(v) 如法定文本－《註釋》所訂明，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。《註釋》並無指明作公營還是私人房屋發展。因此，「住宅(甲類)」地帶並不會妨礙上訴委員會在上訴中考慮 R5 的計劃。委員備悉秘書就延期要求所作出的簡介，並同意邀請 R5 的代表就其情況作出陳述。

7. 下列規劃署及 R5 的代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

載產有限公司(R5)的代表

劉寶憲先生] R5 的代表
陳達材先生(達材都市]
規劃顧問有限公司)

8. 主席歡迎各人到席，並解釋考慮延期要求的程序。主席會先請 R5 的代表解釋要求延期的理由。當 R5 的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向規劃署或 R5 的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署及 R5 的代表離席。城規會會在他們離席後商議 R5 的延期要求。主席繼而請 R5 的代表闡述其延期要求。

9. 劉寶憲先生和陳達材先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請延期的主要理由載於其法律代表二零二二年七月二十八日發出的信函；
- (b) R5 已用了多年時間爭取在該用地發展私人房屋。有關計劃在二零一七年獲城規會批准，但遲遲未有落實，主要理由是政府正研究在新慶村發展公營房屋，以致地政總署暫緩處理他們的換地申請。因此，他們未能在規劃許可有效期屆滿前展開有關發展；
- (c) 他們的法律代表向他們指出，城規會決定在上訴未有結果前便開始考慮申述和意見及／或向行政長官會同行政會議提交分區計劃大綱圖以供批准，實屬越權。由於上訴所考慮的經批准計劃，從規劃的角度而言，對 R5 申述用地附近一帶的用途地帶會有影響，因此上訴結果是城規會考慮申述／意見的合法相關考慮因素；以及
- (d) 應把聆聽押後，讓 R5 有更多時間與政府商討如何落實有關私營房屋發展，而不是收回他們的土地。

10. 由於委員再無提問，主席表示城規會將閉門商議上述延期申請。主席多謝規劃署的代表和 R5 的代表，他們於此時離席。

商議部分

11. 秘書回應一些委員的詢問時提出以下要點：

- (a) 上訴聆聽的日期未定。聆聽日期須視乎上訴人的代表和城規會的代表(例如律師)，以及上訴委員會成員是否可以出席。進行上訴聆聽後，上訴委員會通常需要時間擬備有關決定；
- (b) 上訴委員會會根據條例第 17B 條考慮有關上訴，而城規會則根據條例第 6B 條考慮有關分區計劃大綱草圖的申述／意見，兩者屬於兩個不同、獨立的程序。無論城規會就分區計劃大綱圖作出決定為何，上訴委員會仍會繼續推進上訴程序，並就上訴作出決定。在規劃制度下，即使申請用地的用途地帶其後會有所修訂，所有有效的規劃許可均會受到尊重；
- (c) 上訴所涉的經批准計劃擬在 R5 的申述用地作私營住宅發展，地積比率訂為 1 倍。該用地由「住宅(戊類)」地帶(最高地積比率限為 1.0 倍，而分層住宅用途須申請規劃許可)改劃為「住宅(甲類)」地帶(最高地積比率限為 6.5 倍，而分層住宅屬經常准許的用途)。從法定規劃的角度而言，該經批准計劃是現時「住宅(甲類)」地帶的經常准許的用途。即使《說明書》表示該「住宅(甲類)」用地的規劃意向是作公營房屋發展，但該用地的法定規劃管制乃於《註釋》內訂明；
- (d) 取得規劃許可後，申請人須向地政總署申請換地。地政總署會代表政府，以業主的身分根據既定的程序和考慮因素考慮換地。地政總署考慮到政府擬在一幅涵蓋 R5 申述用地的用地上發展公營房屋，因此暫緩了換地申請的程序。雖然 R5 是根據地積比率訂為 1 倍的經批准計劃而提交換地申請，但他們仍可選擇根據「住宅(甲類)」地帶所准許的發展參數提交另一換地申請；以及

(e) R4 就城規會對涉及 R4 用地的第 12A 條申請所作的決定提出了司法覆核。該宗司法覆核被原訟法庭駁回，而申請人已向上訴法庭提出上訴。

12. 主席補充說，本聆聽會旨在考慮有關該分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂的各項申述／意見。至於是否接受在 R5 的申述用地進行私人發展而不展開收回土地的工作，屬土地行政事宜，並非城規會的職權範圍，日後由政府作出決定。

13. 一名委員表示不應同意延期要求，因為分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂和規劃申請屬兩項不同事宜，應根據《條例》的相關條文分開處理。要求城規會在規劃申請有決定前，暫緩分區計劃大綱圖的聆聽會，是不切實際的做法。另一名委員表示同意，並指出上訴委員會究竟何時才會，考慮該宗上訴仍有待確定，或者需要較長時間才能就上訴作出決定。另一名委員表示，委員就申述／意見作出決定時，亦會考慮 R5 擬把申述用地作私人發展的意向。

14. 經商議後，委員同意規劃署的評估，決定不答允這項延期要求。城規會繼而就申述及意見展開聆聽。

簡介和提問部分

15. 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。

16. 以下政府的代表，以及申述人／提意見人或申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

麥榮業先生 — 高級城市規劃師／屯門

馮智禧先生 — 城市規劃師／元朗西

土拓署

梁淑芳女士 — 高級工程師

羅駿軒先生 — 工程師

房屋署

林德強先生 — 高級規劃師

蔣逸明女士 — 高級建築師

申述人、提意見人及其代表

R1 — 屯門鄉事委員會

陶錫源先生] 申述人的代表
陳玉雲女士]

R2 — 賴嘉汶

賴嘉汶女士 — 申述人

R4 — 仲英有限公司

領賢規劃顧問有限公司]
李禮賢先生] 申述人的代表
潘富桀先生]
黃嘉雯女士]

R5 — 載產有限公司

C4 — 英環香港有限公司

C5 — 達材都市規劃顧問
有限公司

C6 — 志達顧問有限公司

C7 — 景藝設計有限公司

C8 — 許永渡建築師地產
發展顧問有限公司

劉寶憲先生]
陳達材先生]
韋卓鴻先生] 申述人及提意見人的代表
何心怡女士]

鄭永佳先生]
林廣良先生]
陳嘉豪先生]

R6 – 兆康多事街坊組/屯
結兆康

C2 – 盧偉明] 申述人的代表及提意見人
黃英偉先生]
盧偉明先生]

R7 – 德保雪粒有限公司

R21 – 陳衍行

R22 – 梁鳳喜

R23 – 陳智超

R27 – 郭昊弘

R28 – 袁嘉明

R31 – 周振聲

R32 – 楊育才

R44 – 譚詩敏

R45 – 黃麗

R46 – 呂俊豪

梁鳳喜女士]
陳衍行先生] 申述人及申述人的代表
林偉達先生]
陳智超先生]

R8 – 廣群香五金有限公
司

陳樹雄先生 — 申述人的代表

R9 – 蘇存人

蘇存人先生 — 申述人

R13 – 鄧德森

鄧德森先生 — 申述人

17. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述

人和提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 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。當所有到席的申述人、提意見人和他們的代表在上午／下午的會議中完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

18. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

19. 規劃署高級城市規劃師／屯門麥榮業先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括背景、修訂項目 A 及 B 下涵蓋新慶路用地及其延伸用地和康寶路用地的公營房屋發展（下稱「公營房屋發展項目」）、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第 10828 號（下稱「文件」）。

20. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R1 – 屯門鄉事委員會

21. 屯門鄉事委員會副主席陶錫源先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該分區計劃大綱草圖在憲報刊登前，政府曾於二零二一年諮詢屯門鄉事委員會的意見。該分區計劃大綱草圖及政府所作的回應已反映及回應屯門鄉事委員會的大部分觀點及意見；
- (b) 自一九八六年起，青磚圍及屯子圍已劃為鄉村式發展，而新慶村則規劃作容納工業用途。五柳路、新慶路及新達里均是在當時興建，但政府並沒有提供

更多設施支援當地社區(尤其是在改善交通方面)。在此背景下，有關的公營房屋發展，連同北面洪水橋／厦村新發展區的發展，將會對上述三條鄉村的交通造成嚴重影響；

- (c) 屯門第 54 區(下稱「第 54 區」)最近落成的多個房屋發展項目已對藍地交匯處的交通造成巨大影響，並導致該處出現交通擠塞的情況。政府在聽取屯門鄉事委員會的意見後，加快興建 L7 路，以配合有關公營房屋發展的入伙時間，做法值得欣賞。該道路在一定程度上，可以紓緩藍地交匯處的交通壓力。此外，政府應遵循運輸基建先行模式，進一步加快興建策略性道路，例如屯門繞道和十一號幹線。否則，新慶路與洪水橋／厦村新發展區之間的一段青山公路沿路日後的交通量將會超出其道路容車量；以及
- (d) 政府應為受影響的持份者提供適當的補償及安置安排，並審慎地處理他們的需要。大部分棕地作業只獲得短期豁免書，而且經營者大部分亦非土地擁有人。由於有部分棕地作業是由祖先承傳下來，故此這些經營者未必願意搬遷。有部分受影響的持份者居於寮屋。

R2 – 賴嘉汶

22. 屯門區議員(欣田選區)賴嘉汶女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 第 54 區近年迅速發展，隨着 Novo Land、欣田邨、菁田邨及和田邨相繼落成，所帶來的人口合共約為 100 000 人。不過，由於屯門缺乏運輸規劃和設施，因此交通問題成為主要的關注事宜，而早在二零一四年政府首次就有關的公營房屋發展諮詢屯門區議會時，區內人士已提出反對；
- (b) 初步交通及運輸影響評估欠缺理據支持。有關的交通數據是在二零一八年收集，而當時第 54 區內的

新發展項目大部分尚未落成，當中只有欣田邨已入伙；

- (c) 雖然紫田路及欣寶路等的新路已在二零二一年開通，但私家車及重型車輛在路旁違例停泊的情況仍十分常見，部分成因是該區有更多土地被收回作房屋發展以致區內的停車場有所減少。就此，當局應在公營房屋發展項目內提供更多泊車位；
- (d) 區內的多條連接道路在繁忙時段十分擠塞，尤以藍地交匯處及屯門公路多個路段為然。隨着六條新的巴士路線投入服務後，由於巴士總站的改善工程尚未完成，第 54 區日後的交通狀況將會變得更差；
- (e) L7 路在紓緩藍地交匯處的交通擠塞情況的效用成疑，因為使用該道路不但會途經遠離屯門公路的鳴琴路，而且沿路亦設有多組交通燈及輕鐵讓車線，因此駕駛者不太可能會取道該路；以及
- (f) 屯門的醫療服務供應不足，導致屯門醫院、多間公共診所及牙科診所的輪候時間甚長。與皇后山邨相比，有關的公營房屋發展及第 54 區內的公營房屋發展均沒有足夠的社區、康樂及運輸設施。當局往往未能及時提供這些配套設施，以配合發展項目的入伙時間，亦沒有就社區配套設施的供應進行全面規劃，區內居民的生活質素因而受到負面影響。

R4 – 仲英有限公司

23. 主席回應申述人代表李禮賢先生的詢問時澄清，由於 R4 的代表於二零二二年七月二十八日向城規會秘書處發送的電郵及附件是在分區計劃大綱草圖的法定公布期結束後才提交，根據條例第 6A(3)(a)條，該電郵及附件須視為不曾作出，因此不會在會上呈閱。R4 的代表可在口頭陳述中涵蓋有關內容。

24. 李禮賢先生及潘富桀先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R4 的申述用地的故事甚為長篇。二零一四年，城規會轄下的小組委員會批准了擬以 1 倍地積比率作住宅發展的第 16 條規劃申請（編號 A/TM-LTTY/273）。二零一八年，城規會拒絕了申請人提出延長展開有關發展期限的申請，但該宗申請於二零二一年獲城市規劃上訴委員會裁定得直，有關規劃許可的有效期獲延長四年。R4 另就城規會不同意一宗擬作更高地積比率（最高地積比率為 6.0 倍）的發展第 12A 條申請（編號 A/TM-LTTY/8）的決定提出司法覆核，該宗司法覆核被原訟法庭駁回，而 R4 已向上訴法庭提出上訴；
- (b) 建築事務監督已批准兩份有關 R4 申述用地的私人住宅發展的建築圖則。地積比率較低（1 倍，約 96 個單位）的一份建築圖則是在二零二一年獲得批准，而地積比率約 6.5 倍（約 624 個單位）的另一份建築圖則則在二零二二年七月（即分區計劃大綱草圖的法定公布期結束後）獲得批准。該兩份獲批准的建築圖則均符合相關條例的規定，在城市規劃的機制下，可視為已展開的發展；
- (c) 規劃署在就有關建築圖則（關於地積比率 6.5 倍的計劃）向建築事務監督提供意見的便箋中，已清楚說明就屋宇署批准有關圖則沒有法定反對。規劃署提出指引性質的意見，指根據分區計劃大綱草圖的《說明書》，有關用地擬作公營房屋發展之用，而從地區規劃的角度而言，該建築圖則提出的擬議房屋發展方案並不符合該規劃意向；
- (d) 地政總署暫緩有關換地申請，是因為政府有意在該用地興建公營房屋。儘管 R4 的計劃完全符合「住宅（甲類）」地帶的法定條文，而且建築圖則亦已獲批准，政府卻剝奪 R4 落實有關計劃的權利。《說明書》訂明有關「住宅（甲類）」地帶是擬作公營房

屋之用的字眼，妨礙 R4 在其申述用地進行私人房屋發展；

- (e) R4 的私人房屋發展項目可在二零二六年或之前落實，較計劃在二零三零至二零三三年竣工的公營房屋發展項目更早落成；
- (f) 澄清 R4 無意推展其在申述書內提交地積比率為 7.3 倍的計劃。投影片顯示的是擬議「住宅(甲類)1」地帶的經修訂用途地帶界線，當中已剔除並非由 R4 擁有的私人地段；
- (g) 建議把私人房屋計劃併入公營房屋發展項目內，此舉可令當區達致更理想的公私營房屋組合比例，並可滿足市民對私人房屋的殷切需求。由於 R4 的申述用地位於公營房屋發展項目的邊陲，其布局設計可輕易作出調整。根據投影片所顯示的建議，一幅小學用地會被剔除，另有一幢住宅樓宇會受影響，但總地積比率和總建屋量(即 21 600 個單位)會維持不變，唯一的轉變是有 2.8% 的公營房屋單位將以私營房屋單位取代。正如文件附件 X 及 XI 顯示，鑑於學齡兒童數目呈下降趨勢，屯門區有剩餘的小學學額，因此，剔除一所小學的建議有充分理據支持。由於總地積比率和單位總數會維持不變，故無須再次審視技術評估(例如排污影響評估)，而擬議發展項目所帶來的潛在影響亦不會有重大改變；
- (h) 構建綜合及可持續發展的社區再配合適當的公私營房屋組合比例，是良好的規劃原則，可避免出現天水圍「悲情城市」的翻版。最有效評估房屋組合比例的方法是以社區規模作為評估基礎。參考《綠建環評社區設計手冊》有關社區的定義，社區指發展用地 500 米範圍內的地方。根據由 R4 的申述用地起計的 500 米半徑範圍內(涵蓋約 10 公頃的面積)，已規劃及現有的發展項目的公私營房屋組合比例約為 98：2。倘把 R4 提出的私人房屋發展建議計算在內，有關比例會稍微改善至大約 96：4。規

劃署表示，屯門現有／已規劃的公私營房屋組合比例為 53：47，但該署以地區規模(涵蓋逾 2 200 公頃土地)來評估公私營房屋組合比例，做法令人無法苟同。參照政府公布的政策，公私營房屋組合的比例約為 70：30，就此而言，擬在修訂所涉用地興建的公營房屋單位數目過多；

- (i) 區內的私人房屋發展項目只有 Novo Land，根本無法應付市民(特別是不符合資格申請公營房屋的家庭)對屯門區私營房屋的殷切需求。從 Novo Land 開售時出現大幅超額認購的情況可見一斑；以及
- (j) 要求城規會把 R4 的申述用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在《註釋》訂明有關用地的規劃意向是作私營房屋發展以及政府、機構或社區設施和零售用途。《說明書》的字眼亦應作出相應修訂。

[張李佳蕙女士在 R4 的代表進行陳述期間到席。]

R5－載產有限公司

C4－英環香港有限公司

C5－達材都市規劃顧問有限公司

C6－志達顧問有限公司

C7－景藝設計有限公司

C8－許永渡建築師地產發展顧問公司

25. 劉寶憲先生、陳達材先生及陳家豪先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然城規會轄下的小組委員會於二零一七年批准規劃申請編號 A/TM-LTY Y/337，但換地程序被地政總署暫緩進行。城規會其後於二零二二年年年初經覆核後駁回延長期限申請。分區計劃大綱草圖不應剝奪申請人落實已獲批准發展計劃的權利。若分區計劃大綱草圖在聆聽會後提交行政長官會同行政會議核准，但其後上訴委員會裁定上訴得直，則會出現矛盾。城規會應考慮剔除 R5 的申述用地，以及在上訴委員會對上訴作出決定前不應考慮為申述用

地劃設土地用途地帶。政府應修訂公營房屋計劃的布局，以納入 R5 獲批准的私營房屋計劃。此外，聆聽會應押後舉行，使申述人有時間與政府進一步討論把用地發展作私營房屋的方案；

- (b) R5 在申述中提出的建議已有所讓步。R5 願意把私人房屋發展項目局限在較小的用地範圍內(相當於二零一七年在申請編號 A/TM-LTY Y/337 中獲批准計劃的地盤面積約 50%)，並只需要對公營房屋計劃的界線作出輕微修訂，當中不會涉及大幅減少公營房屋計劃的建屋量。在規劃申請階段提交的相關評估顯示，R5 獲批准的計劃不會造成負面技術影響。由於就落實公營房屋發展而進行的收地程序需時甚久，因此 R5 的私人房屋發展項目會比公營房屋發展更早展開；
- (c) R5 於二零一七年在規劃申請編號 A/TM-LTY Y/337 獲批准後隨即提交換地申請。然而，若非政府研究把該用地發展作公營房屋的緣故，以致換地過程被延後，涉及如此小規模發展的換地過程理應可於兩三年內完成。修訂項目 A 剝奪土地擁有人按照相關條例及程序落實已獲批准計劃的權利。換地過程的延後並不合理，並導致申請人延長展開發展期限的申請遭城規會拒絕；
- (d) 修訂項目 A 無法提供平衡的公私營房屋組合比例。擬議公營房屋計劃應予以修訂，以保留一小部分的土地興建私人房屋，構建更多元化的社區。在目前的房屋發展中，公私營房屋組合比例應為 70:30。增加私營樓宇單位供應，有助紓緩私人房屋市場的樓價；
- (e) 政府與私人機構之間應以協作方式增加房屋供應。過往的私人機構參建居屋計劃是一個很好的例子；
- (f) 過去政府在處理斧山道的一項住宅發展(即帝峰豪苑)時曾作出調整，容許土地擁有人在他們原本擬被納入公營房屋發展用地內的土地上發展私人房屋；

(g) 政府就公營房屋發展進行的諮詢不足，只諮詢屯門區議會，但沒有諮詢相關土地擁有人；以及

(h) 建議把 R5 的申述用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，作私人房屋發展。

[蔡德昇先生在 R5 的代表進行陳述期間到席。]

R6 – 兆康多事街坊組 / 屯結兆康

C2 – 盧偉明

26. 黃英偉先生和盧偉明先生作出陳述，要點如下：

(a) 屯門居民通常需長途跋涉到其他地區工作，而屯門公路交通擠塞是居民主要的關注。當局並沒有進行全面的交通規劃，以配合有關的公營房屋發展項目和第 54 區的發展。當局應採取運輸基建先行的原則。然而，十一號幹線和屯門繞道等的策略性道路網絡並未能及時提供，以配合公營房屋發展項目的入伙時間；

(b) 公營房屋發展項目將帶來約 61 000 人的新增人口，隨着 Novo Land、菁田邨及和田邨全面入伙後，屯門的總人口將超過 500 000 人。擬進行的區內道路改善工程和擬建的 L7 路未能有效解決主要的交通問題。藍地交匯處和屯門公路在繁忙時間仍會出現交通擠塞，理由是上述道路為前往其他地區的樽頸位置；

(c) 屯馬線的運作已超出其負荷。屯馬線南延線竣工後，將有更多人使用鐵路服務。相反，當局應在區內提供更多直達各區的巴士路線，而非過度依賴早已飽和的鐵路系統。當局應就公共交通服務的供應進行全面研究；

(d) 地區持份者(包括紫田村和欣田邨的居民)曾提交表示反對的申述，不贊成對分區計劃大綱圖作出修訂。政府應處理當區的爭議；

- (e) 第 54 區的新公營房屋發展項目的泊車設施不足，導致路旁出現違例泊車的情況。當局應在公營房屋發展項目內提供足夠泊車位；以及
- (f) 政府引入更多人口前，應在區內提供足夠的社區設施，以應對現有居民的需求。社區設施應在發展項目入伙前落成。舉例說，雖然欣田邨已落成，但已規劃並可為鄰近社區服務的社區會堂和社區設施尚未啟用，故未能為新入伙居民提供服務。此外，屯門區欠缺 174 張醫院病床，但當局並無提出具體計劃，解決區內醫療設施和服務不足的問題。

R 7 - 德保雪粒有限公司(下稱「德保雪粒公司」)

R 2 1 - 陳衍行

R 2 2 - 梁鳳喜

R 2 3 - 陳智超

R 2 7 - 郭昊弘

R 2 8 - 袁嘉明

R 3 1 - 周振聲

R 3 2 - 楊育才

R 4 4 - 譚詩敏

R 4 5 - 黃麗

R 4 6 - 呂俊豪

27. 梁鳳喜女士、陳衍行先生及林偉達先生借助投影機及實地照片作出陳述，要點如下：

- (a) 德保雪粒公司在一九八零年代引入製冰系統，提供乾淨冰粒供人食用。製冰業對香港人每天食用的冷食及冰凍飲料十分重要。製冰業亦有助推動漁業、濕貨街市及建造業(用作拌合混凝土)。本港主要有四間製冰廠，而德保雪粒公司佔本港製冰業市場約 30%。其製冰廠不但需要極大的樓面空間放置又重又高的大型機械，而且耗電量高，需要配備足夠的散熱系統，礙於散熱系統難以在工業大廈內運作，德保雪粒公司遂把製冰廠由屯門的工業大廈遷至新慶村的現址，以鄉郊工業的模式運作；

- (b) 自政府於二零一四年首次宣布在該處興建公營房屋以來，一直缺乏政府的支援，對於政府可能會收回其土地，他們感到極大壓力。政府沒有就鄉郊工業提供清晰的政策方向。基於成本及運輸要求的考慮，他們無法把廠房遷往內地；
- (c) 北部都會區只預留了極少土地，供鄉郊工業遷至該處。他們嘗試在各個工業邨內物色合適處所，但處所的叫價並非他們可以負擔的，原因是製冰業並非一門利潤豐厚的生意，而且用冰需求波動，高峰期是夏季。他們未能找到可負擔的合適遷置用地，而且運作上亦面臨其他困難，例如自二零一一／二零一二年度起政府規定製冰要領有額外牌照。上述種種情況只會令他們被淘汰，或迫使他們停止運作。他們希望政府可提供清晰的方向及指引，支持鄉郊工業。鄉郊工業是支持社會日常所需的必要一環，而他們的業務亦為過百名僱員提供了就業機會；以及
- (d) 建議從公營房屋發展用地剔出製冰廠。透過重置概念計劃所示的擬議污水泵房，製冰廠便可原址保留，並可與公營房屋發展項目設於同一地點。他們希望政府不會收回其土地。

R 8 – 廣群香五金有限公司

28. 陳樹雄先生表示，其廠房營運了大約 40 年，一直為建造業提供支援。廠房的運作涉及大型的重型機械，重量由 1 500 公斤至 9 000 公斤不等，並不適合遷到工業大廈內。他們亦無法負擔工業邨的高昂租金。

R 9 – 蘇存人

29. 蘇存人先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他經營的貨櫃場為物流業提供支援，其貨櫃場曾設於其他不同地區，但因政府收地的緣故而數度搬遷。沒有合適的遷置用地可供其貨櫃場繼續經營。

由於棕地一地難求，棕地租金高企。他們無法負擔高昂的租金，特別是疫情期間經濟低迷的情況下尤然；以及

- (b) 就他們的作業而言，須有足夠空間供貨櫃車停泊。由於重型機械亦只能存放在地面層，增加他們尋找合適遷置用地的難度。

R13 – 鄧德森

30. 紫田村的居民代表鄧德森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並不反對該公營房屋發展項目；
- (b) 政府應全面就屯門進行規劃，而非以零碎方式處理。政府在計劃增加該區人口的同時，應為該社區提供配套設施。他們關注欣寶路和康寶路一帶的交通擠塞和違例泊車問題，而違例泊車問題在晚上尤其常見。為該區居民提供的醫院服務並不足夠，屯門醫院和政府診所的等候時間亦頗長；
- (c) 應在墳墓／已獲許可的墓地與公營房屋發展項目之間提供足夠的緩衝區，並實施美化環境措施，以免單位可以直接望到墳墓，避免居民投訴；以及
- (d) 棕地作業有助支援本土經濟，有需要保留部分棕地作業，例如物流業、存放和泊車用途。淘汰棕地作業會打擊員工和他們的家人。

31. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，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、其代表及／或政府的代表回答。與會者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。

鄉郊工業及棕地作業

32. 部分委員向 R7 的代表提出以下問題：

- (a) 製冰廠的運作和日常所產生的交通量為何；以及
- (b) 把製冰廠搬遷至其他用地(例如工業邨)有何困難。

33. R7 的代表梁鳳喜女士、陳衍行先生和林偉達先生作出回應，要點如下：

- (a) 香港有四至五間製冰廠，他們所生產的冰塊會供應給食肆、食物／飲品製造商、濕貨街市，以及建造業作拌合混凝土之用。夏季期間，製冰廠一般會全日 24 小時運作，以提供穩定的冰塊供應滿足高峰期的需求。然而，冬季期間對冰塊供應的需求或許較低。不是太多企業願意投資在這行業上，因為他們過往多年收入並不穩定，亦難以加價。因此，其製冰廠亦需靠售賣雜貨補貼整體收入。每日有超過 30 架次車輛運送冰塊(包括作建築用途的冰塊)，而大部分架次是在非繁忙時間(凌晨三時至早上六時之間)進行運送。另外，他們會每日四次把冰塊運送到餐廳，直至午夜。由於其廠房鄰近一條主要道路，其運作不會對該區道路網造成負面的交通影響；以及
- (b) 新界北可進行鄉郊工業的「工業(丁類)」地帶土地不多。由於鄉郊工業及棕地作業的需求大，適合進行鄉郊工業的土地的價格，已由每平方呎約 3,000 元上升至每平方呎 4,000 元。他們亦曾探討可否在工業邨物色到可行的遷置地點。當局曾向他們提供位於元朗工業邨和大埔工業邨的兩幅用地，以供他們考慮。關於元朗工業邨用地(面積約 45 000 平方呎)，雖然他們可在該用地興建符合其作業需要的工廠，但租金非常昂貴，相等於他們公司的毛利，而租賃期最長只有 15 年。至於面積較細的大埔工業邨用地(總樓面面積約 8 000 平方呎)，租用期至二零四七年止，租金成本亦不菲。考慮到興建新工廠的建造成本以及搬遷成本高昂，他們難以把製冰廠遷往合適的永久用地。

34. 部分委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 政府的收地及重置棕地作業的政策為何；以及
- (b) 是否有關於預留土地作工業用途的政策。

35. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 政府不會為新界受影響的棕地作業作出「一換一」的重置安排。根據現有的補償及安置安排，合資格的業務經營者會獲發特惠津貼，而根據最新的政府政策，收回的土地如劃作公營房屋發展，則會按「第一級別」補償率作出補償。對於有意把作業搬遷至新界其他合適用地的經營者，城規會所公布有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13F)，已列出適合遷置的棕地作業的準則。若經營者物色到合適的遷置用地，相關政府部門亦會在規劃和土地事宜上提供協助及意見。當局已為藍地石礦場、龍鼓灘或新界北其他地區的用地進行可行性研究，以滿足特殊工業用途的需要。洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區將會興建多層樓宇，以重置棕地作業；以及
- (b) 政府現時沒有政策在全港預留固定比率的土地作工業用途，工業用地的所佔比率須視乎若干因素而定，包括市場需求、提供就業機會等。他手頭上沒有本港目前工業用地所佔比率的資料。就屯門區而言，大部分工業用地位於屯門新市鎮內。在屯門分區計劃大綱圖上，約有 42 公頃土地(即佔規劃區的 1.85%)被劃為「工業」地帶，而在屯門西用作若干特殊工業用途的土地則劃為「其他指定用途」地帶。在藍地及亦園規劃區內，現時並沒有土地被劃為「工業」地帶。在一九九零年代曾有一些地方被劃為「工業(丁類)」地帶，以作鄉郊工業用途，但這些地方其後已改劃作其他用途。

36. 一名委員詢問能否略為調整公營房屋發展的布局，以便在原址保留製冰廠。R7 的代表梁鳳喜女士及陳衍行先生借助實

物投影機指出，製冰廠位於修訂項目 A 用地的南端，根據布局設計圖，該處擬闢設污水泵房。即使剔除製冰廠用地，亦不會影響公營房屋的供應，並可讓製冰廠繼續經營。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生展示圖 H-6 的布局設計圖，並澄清製冰廠的位置與一幢住宅樓宇而非擬議污水泵房連接。有關地方自二零零零年起已劃為「住宅(戊類)」地帶，旨在以住宅發展逐步淘汰工業用途。原址保留製冰廠會產生工業區與住宅區為鄰的問題，而從土地用途是否協調的角度而言，並不理想。

37. 一名委員詢問其業務的現有僱員數目，梁鳳喜女士(R7 的代表)、陳樹雄先生(R8 的代表)及蘇存人先生(R9)補充說，他們分別約有 120 名、20 名及 60 名僱員。鑑於製冰業有特殊需要，梁鳳喜女士(R7 的代表)進一步促請政府為他們提供重置用地，並重申他們不想終止運作。陳樹雄先生(R8 的代表)對 R7 要求政府為他們提供重置用地的建議表示贊同。蘇存人先生(R9)表示，當局須提供棕地作業用地以支持物流業。

交通及運輸

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 藍地交匯處的交通樽頸問題可如何紓緩；該區會有什麼地區交通改善工程；這些改善工程的竣工時間是否可以配合該公營房屋發展項目的入伙時間；
- (b) L7 路是否如一些申述人所述，未能有效解決擬議發展對交通所造成的影響；
- (c) 屯馬線的載客量能否應付該公營房屋發展項目所帶來的新增人口；
- (d) 屯門區的交通網絡會否得到全面改善；以及
- (e) 該公營房屋發展項目會有何泊車設施；會否進一步增加泊車位，以解決該區的違例泊車問題。

39. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和土拓署高級工程師梁淑芳女士借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 初步交通及運輸影響評估建議，在七個路口進行地區交通改善工程、對康寶路進行改道及／或改善工程，以及興建 L7 路，以期應付該公營房屋發展項目所產生的交通流量。這些地區交通改善工程正在覆檢和設計中，目標是在二零二零年竣工，以配合公營房屋發展項目的入伙時間；
- (b) 如圖 H-7b 所示，雖然藍地交匯處較為接近修訂項目所涉用地，但南行的駕駛者或會取道交通量較少的 L7 路前往青田交匯處；
- (c) 預計在繁忙時段，該公營房屋發展項目所產生的乘客量約為每小時 4 000 人次，即屯馬線現時載客量約 8%。港鐵公司會密切監察鐵路服務的載客量，並會在有需要時增加列車班次；
- (d) 政府正在進行《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，以調研全港鐵路及主要幹道基建的布局。此外，政府就策略性道路及鐵路網絡進行了數項可行性研究，包括就屯門繞道(連接元朗公路、屯門公路及屯門至赤鱗角連接路，而無須穿過屯門市中心)和十一號幹線(連接青衣、北大嶼、掃管笏及藍地交匯處)所進行的研究。屯馬線亦會在洪水橋、屯門第 16 區(下稱「第 16 區」)及屯門碼頭附近增設鐵路站，以上鐵路站預計會在二零二零年起開通。這些策略性道路及鐵路網絡長遠可解決屯門公路的交通擠塞問題。雖然政府的目標是希望這些策略性道路網絡最早可在二零三六年竣工，而公營房屋發展則會在二零二零年至二零三三年分階段入伙，但初步交通及運輸影響評估已確定，該區的交通不須依賴這些策略性道路及鐵路網絡竣工才可得到改善；以及

- (e) 公營房屋發展項目的附屬泊車位供應有待詳細設計。為了提供更多附屬泊車位，初步交通及運輸影響評估採用了《香港規劃標準與準則》最新要求中較高標準的泊車位供應作為假設。此外，當局正研究在第 54 區的已規劃政府、機構或社區設施提供更多公眾泊車位。

整體規劃及公營房屋發展項目的設計

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 屯門區的公私營房屋組合比例為何；
- (b) 修訂項目 A 及 B 用地範圍內私人土地所佔的比例為何；
- (c) 公營房屋發展項目的學額需求和已規劃提供的學額數目為何，以及有關學校用地是否可作其他用途；
- (d) 公營房屋發展項目的未來居民的人口結構為何，以及其對日後入讀公營房屋發展項目內的學校的學齡兒童的影響為何；
- (e) 屯門區的醫院病床和社會福利設施的規劃為何，以及當局將如何應對公營房屋發展項目的日後居民對此等設施的需求；
- (f) 當局是否規劃了較大規模的康樂和消閒用途，以供公營房屋發展項目約 61 000 名新入伙居民使用；
- (g) 之前劃為「綠化地帶」的修訂項目用地，現時的土地用途為何，以及先前劃為「綠化地帶」的範圍是否用作鄉郊地區和發展區之間的緩衝區；
- (h) 公營房屋發展項目附近是否有已獲許可的墓地或墳墓，以及可如何緩解此等墓地或墳墓對公營房屋發展項目的影響；

- (i) 當局如何回應日後居民的就業需要，以盡量減少跨區工作的行程；以及
- (j) 長遠而言，中華電力有限公司(下稱「中電」)的400千伏架空電纜和電塔是否能移除／改為鋪設在地底代替。

41. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和房屋署高級建築師蔣逸明女士借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 根據二零一六年中期人口統計的資料，屯門區現時的公私營房屋組合比例約為 53:47。計及所有區內現有及已規劃的住宅發展項目，屯門區的公私營房屋比例約為 51:49。至於洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展等新規劃的地區，則會按長遠房屋策略所建議，以 70:30 的公私營房屋組合比例作為目標。當局甚少會在細小的地區層面評估是否達致此等房屋組合比例；
- (b) 正如圖 H-2a 和 H-2b 所示，新慶路用地及其延伸部分(修訂項目 A)主要為私人土地，而康寶路用地大約一半的土地(修訂項目 A 及 B)為私人土地；
- (c) 按照教育局的意見及《香港規劃標準與準則》的規定，工程可行性研究已為規劃人口(約為 61 000 人)預留用地，以興建四間小學及一間中學。關於有關關注指學額可能供過於求，當局會在詳細設計階段就是否需要保留所有已預留的學校用地進一步諮詢教育局，而這些用地亦可能用作重置屯門區內的現有學校。倘教育局在詳細設計階段確認無須使用任何一幅已預留的學校用地，當局便可檢視有關用地可否作其他社區用途；
- (d) 沒有資料顯示日後居民的人口結構。不過，參照政府統計處所提供的全港人口統計數據，粗略估計有關公營房屋發展項目(人口約為 61 000 人)會有大

約 1 280 個幼稚園適齡兒童、2 780 個小學適齡兒童及 3 230 個中學適齡學童；

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》，屯門區內尚欠 174 張病床。屯門及元朗區的醫院服務隸屬香港醫院管理局新界西聯網。第二個十年醫院發展計劃下籌劃了多項醫院重建／發展計劃，以提供額外病床。舉例說，洪水橋／厦村新發展區預留了一幅用地以興建一間新的醫院(約有 1 500 張病床)，當局亦曾就擴建天水圍醫院一事進行檢討。至於社會福利設施，社會福利署(下稱「社署」)會在詳細設計階段確認有關設施的供應，並已初步建議在公營房屋發展項目內闢設幼兒中心、長者鄰舍中心、安老院舍及日間護理單位和綜合青少年服務中心。根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，政府規定須設置的政府、機構或社區設施可獲豁免計入總樓面面積之內，讓當局可靈活地闢設政府、機構或社區設施。公營房屋發展項目有 0.5 倍的非住用地積比率，可作闢設幼稚園和零售用途；
- (f) 擬建洪水橋站的周邊將規劃為洪水橋／厦村新發展區的市中心，並會發展成區域經濟及文娛樞紐，以提供康樂和社區設施，服務新界西北一帶的人口。有關發展估計會在二零二零年起分階段落成。修訂所涉用地與洪水橋站(計劃於二零二零年左右啟用)僅差一個鐵路站；
- (g) 如圖 H-2 a 及 H-2 b 所示，修訂所涉用地內大部分土地均為棕地作業、空地或作有限度的農業活動。雖然修訂所涉用地先前劃為「綠化地帶」，但並非為鄉郊地區和發展區之間提供緩衝作用；
- (h) 公營房屋發展用地沒有侵進任何已獲許可的墓地，但一些分布於不同位置的墳墓會受影響。擬議的 L7 路將無可避免會侵進一小部分的已獲許可的墓地，並對一些墳墓造成影響。當局會研究及在切實可行的情況下落實緩解措施，並考慮採取視覺緩解措施(例如設園景屏障或其他建築物設計措施)，以

免從住宅單位可直接望到墳墓。以康寶路用地為例，除會劃設 15 米闊的緩衝區，還會在最接近已獲許可的基地的樓房與墓地之間提供適當的園景屏障；

- (i) 洪水橋／厦村新發展區會有大約 150 000 個就業機會，而大部分就業機會會在二零二四至二零三二年推行的第二期發展中創造，正好配合公營房屋發展項目的居民於二零三零至二零三三年分階段遷入。屯門區內的一些工業和商業用途，以及政府、機構或社區設施，亦可為日後遷入的居民提供區內就業機會；以及
- (j) 橫貫東西的 400 千伏架空電纜屬連接位於龍鼓灘的龍鼓灘發電廠的策略性供電網絡的一部分。雖然重置／更換架空電纜在技術上可行，但或會對工程、時間和成本等方面造成影響。手頭上沒有關於中電長遠是否有更換架空電纜計劃的資料。

就特定用地提出的私人住宅發展建議(R4 及 R5)

42. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否可以稍微修訂布局設計，以便納入 R4 及 R5 申述用地上的擬議私營房屋發展項目；以及這些修訂對公營房屋發展項目(例如建屋量)有何影響；
- (b) R5 引述政府曾調整斧山道一個公營房屋發展的布局設計以容許進行私人發展。關於 R5 引述的例子，修訂所涉用地可否作出類似安排，以便作私營房屋發展；
- (c) R4 申述用地上的私人住宅發展(地積比率為 6.5 倍)是否有獲批准的建築圖則；
- (d) R4 是否反對把用途地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；

- (e) R4 認為如把 R4 的申述用地作私營房屋發展不會影響總建屋量，此說法是否有充分理據支持；以及
- (f) R5 建議的地積比率為何。

43. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生和房屋署高級建築師蔣逸明女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) R4 及 R5 的申述用地分別位於新慶路用地的西部和東部。如圖 H-13e 及 H-13f 的初步地盤布局設計圖顯示，R4 建議的六幢樓房會與公營房屋發展項目的一幢住宅大樓、一幅擬議小學用地和內部道路的範圍重疊。如圖 H-14e 顯示，R5 建議的一幢樓房會與房屋發展項目基座平台的一部分和一些內部道路範圍重疊；
- (b) 雖然私人房屋發展及公營房屋發展在土地用途上互相協調，但公營房屋發展項目是以全面方式作規劃，布局亦是根據工程可行性研究的評估和建議而設計。當局已根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。倘把兩個擬議私人發展項目納入發展計劃，則須檢討發展布局和多項技術評估，無可避免會影響到公營房屋發展項目的推行時間表；
- (c) 布局設計會因加入擬議私人發展項目而有所改變，未能確定總建屋量會否受到影響；
- (d) 斧山道個案有其歷史背景和特定情況。每個個案須根據其情況和現行的政府政策作出考慮；以及
- (e) R4 於二零二二年五月就其申述用地(在分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶)的「分層住宅」用途提交一份建築圖則。申述用地的地積比率約為 6.5 倍，建築物高度約為主水平基準上 82 米。「分層住宅」用途在「住宅(甲類)」地帶下屬經常准許的用途，而擬議發展參數亦符合法定限制，因此規劃署從法定規劃的角度而言，沒有反對建築圖則，

但已向 R4 表達地區規劃的意見，即 R4 的擬議發展與《說明書》所載把用地作公營房屋發展的規劃意向並不一致。二零二二年七月，建築事務監督批准該份建築圖則。

44. R4 的代表李禮賢先生及潘富榮先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 對於政府認為若要納入 R4 的私營房屋建議，便須大幅檢討公營房屋計劃的觀點，他們不表同意。政府只需要剔除其中一幅學校用地，由於本港學額過剩，此舉應不成問題。目前的布局尚在構思階段，這類輕微的改動可在其後進行詳細設計時處理。由於單位總數(即 21 600 個)不變，因此無需對交通及排污影響等評估作出重大修訂。R4 的建議只是把 624 個單位由公營房屋單位改為私營房屋單位，而所涉單位數目僅佔總建屋量的 2.8%。關於這類布局上的輕微修訂，評估可透過環境評審簡單地進行，不會推遲公營房屋的發展；
- (b) R4 支持把 R4 的申述用地劃為「住宅(甲類)」地帶，以進行高密度住宅發展，但不支持把用地預留作公營房屋。R4 建議把其用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶或城規會認為合適的其他支區，並清楚訂明作興建私人房屋的規劃意向。依照目前的公營房屋發展來看，該小區無法達致理想的 70:30 公私營房屋組合比例，並會造成負面的社會影響；以及
- (c) R4 不同意規劃署以整個屯門新市鎮來評估公私營房屋組合比例，因為大部分私營發展項目位於屯門南部，而北部則有過多公營房屋。參考《綠建環評社區手冊》，理想的小區規模應為大約 10 分鐘步程以內。在考慮房屋組合比例時亦應以此為標準，原因是可方便區內居民互動交流和見面。以小區規模而言，約 96:4 的公私營房屋組合比例並不理想。

45. 陳達材先生(R5 的代表)借助實物投影機補充說，根據他們在申述書內所提交的建議，該用地的面積約為 1 500 平方米，地積比率約為 2.53 倍，建築物高度為 72.5 米(主水平基準上 80 米)(根據申請編號 A/TM-LTY Y/337 的獲批准計劃，用地面積約為 3 800 平方米，地積比率為 1.0 倍，建築物高度為 16.5 米(約為主水平基準上 24 米))。他們的建議，由於地積比率較低，應視為與公營房屋發展相協調。此外，R5 支持把該用地劃為「住宅(甲類)」地帶和把准許地積比率訂為 6.5 倍，並樂意與政府討論以公私營合作方式(與過往的私人機構參建居屋計劃類似)發展該用地。

[陳振光教授暫時離席，余偉業先生及馮英偉先生在答問部分進行期間離席。]

46. 由於委員再無提問，主席表示上午的答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人／提意見人及其代表出席會議。城規會將在所有聆聽部分結束後，閉門商議有關的申述／意見，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人／提意見人的代表此時離席。

47. 會議於下午二時二十分休會午膳。

48. 會議於下午二時五十五分恢復進行。

49. 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)(署任) 主席
丘卓恒先生

黃令衡先生 副主席

侯智恒博士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光教授

張李佳蕙女士

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)(署任)
謝銘業先生

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 2)
蔡明暉先生

規劃署署長
鍾文傑先生

50. 以下的政府代表、申述人、提意見人，以及申述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
麥榮業先生 — 高級城市規劃師/屯門
馮智禧先生 — 城市規劃師/元朗西

土木工程拓展署

梁淑芳女士 — 高級工程師
羅駿軒先生 — 工程師

房屋署

林德強先生 — 高級規劃師
蔣逸明女士 — 高級建築師

賓尼斯工程顧問有限公司

李耀基先生 — 總工程師

申述人、提意見人及申述人的代表

R 15 — 李昌輝

李昌輝先生 — 申述人

R 47 — 朱建光

R 48 — 蕭葉枝

R 49 — 田順妹

R 63 — 張國傑

R 64 — 周偉雄

R 65 — 曹錦明

曹錦明先生 — 申述人及申述人的代表

R 50—Fu Yin Ping

R 54—傅燕蓮

鄧綺萍女士 — 申述人的代表

R 51—傅振緯

R 55—黎淑賢

傅振緯先生 — 申述人及申述人的代表

R 52—Fu Chak Yiu

R 53—傅澤輝

R 60—Fu Chak Chung

傅澤輝先生 — 申述人及申述人的代表

R 56—郭根業

R 57—傅澤榮

R 58—郭萍

R 59—韓愛霞

傅澤榮先生 — 申述人及申述人的代表

R 61—陶德壽

R 267—范麗芳

R 268—陶泳璇

R 269—陶志榮

陶德壽先生 — 申述人及申述人的代表

R 67—蕭樹清

蕭樹清先生 — 申述人

R 70—陳鑑榮

陳鑿霖先生 — 申述人的代表

R 72—陳頌康

顧沃紅女士 — 申述人的代表

R 74—賴秀麗

賴秀麗女士 — 申述人

R 76—蕭權生

蕭權生先生 — 申述人

R 78—陳鑑洪

陳鑑洪先生 — 申述人

R 84—鄭寶華

鄭寶華先生 — 申述人

R 107—譚志成

R 273—陶國強

譚志成先生 — 申述人及申述人的代表

R 114—譚志光

吳坤先生 — 申述人的代表

R 365—梁國威

梁國威先生 — 申述人

R 397—蕭穎聰

蕭穎聰先生 — 申述人

R 417—黃楚文

R 418—周麗芬

黃楚文先生 — 申述人及申述人的代表

R 421 / C 11—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

51. 主席歡迎政府的代表、顧問、申述人、提意見人和申述人的代表到席。他繼而請申述人、提意見人和申述人的代表作出口頭陳述。

R 15—李昌輝

52. 屯門茵翠豪庭的居民李昌輝先生作出陳述，要點如下：

交通和運輸方面

- (a) 區內的交通狀況之前令人滿意，但在欣田邨落成後卻惡化起來。嚴重的路邊違例泊車，以及由康寶路前往屯馬線兆康站的大量人流，令早上交通受阻。違例泊車亦曾導致該區發生數宗交通意外；
- (b) 屯門市中心的交通擠塞問題自屯門至赤鱸角連接路通車，以及菁田邨落成後日趨惡化。有關公營房屋發展項目會令問題加劇；以及

興建醫院

- (c) 屯門醫院的醫療服務本已供不應求，這從漫長的輪候時間可見一斑。有關公營房屋發展項目會造成負面影響。

R 47—朱建光

R 48—蕭葉枝

R 49—田順妹

R 63—張國傑

R 64—周偉雄

R 65—曹錦明

53. 曹錦明先生借助包含錄音的投影片作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 曹先生代表一些住在新慶村和松山村寮屋的現有居民。他們數十年來一直在寮屋生活。他們已在社區內紮根，部分居民亦在區內工作，維持生計(如以務農為生)。有關公營房屋發展項目會令他們流離失所，對他們的生活造成負面影響。他們反對藍地及亦園分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂；
- (b) 香港是一個文明的社會，弱勢社羣的福祉應受到保護。在現時的发展計劃下，政府卻選擇犧牲申述用地內的現有居民，以提供公營房屋。與申述用地內可予保留的老樹、古墳或瀕危動物相比，受影響居民的生命便顯得毫無價值；
- (c) 鑑於香港人口不斷下降，而且學齡兒童人數不足以支持多所現有學校營運，關設學校的建議沒有理據支持。若當局可撤回關設學校的建議，而現有居民可留在該區，便能達致城鄉生活和諧共生；
- (d) 受影響住戶要求「不遷不拆」，或獲得足以供他們置業的補償。然而，政府卻漠視他們的訴求，亦沒提供任何合理的補償及安置方案。尤其是受影響住戶難以符合資格獲安置入住香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的公營房屋，因為他們無法通過嚴格的經濟狀況審查。約 127 萬元的特惠津貼不足以讓他們購買另一個單位或支付租金。政府應在進行任何收地及清拆前，提供合適的補償及安置方案；

公眾諮詢

- (e) 在整個規劃及收地過程中，政府表現虛偽，並無進行真誠的公眾諮詢。分區計劃大綱草圖於二零二一年八月二十日刊憲。政府只在刊憲的兩日前，即二零二一年八月十八日，與受影響居民及棕地作業經營者會面。地政總署亦為二零二五年進行的清拆工作，於二零二一年八月二十日向受影響居民發出有

關命令。當天，地政總署的職員只向每個受影響住戶派發有關補償及安置安排的小冊子，並沒有撥出時間向他們解釋清楚有關事宜。居民感到非常無助，因為他們難以理解小冊子的內容，同時亦難以聯絡地政總署以索取更多資料；

- (f) 所有政府部門只處理自己的職責，並不理會受影響居民的苦況；
- (g) 於二零二二年七月收到的文件內，政府只對申述人的反對理由提供流於表面的回應，亦無就對受影響居民的補償及安置安排作出回應；

其他

- (h) 政府不應推展會令屯門增加數以萬計人口的有關公營房屋發展項目。該項目會令屯門新市鎮的生活環境比旺角更擠迫。政府應在進一步增加屯門新市鎮的人口前，提供令人滿意的交通、醫院及社會服務；以及
- (i) 與其發展申述用地，政府應善用郊野公園邊陲地帶，以提供房屋。

R 50—Fu Yin Ping

R 54—傅燕蓮

54. 鄧綺萍女士代表其家人出席聆聽並作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 政府擬收回申述用地作公營房屋發展，但未能解決受影響居民的安置需要。現時，市面上並無受影響居民(尤其是退休人士)可負擔的房屋。倘受影響居民不合資格申請房委會轄下的資助出售房屋，他們便會流離失所。結果是，政府在努力為有需要的市民提供住屋的同時，卻導致另一批市民流離失所，

令這批市民面對政府原本想解決的同一住屋問題；
以及

興建學校

- (b) 現時的學齡兒童人數不足以支持本港眾多現有學校營運，以致部分學校須停辦。在申述用地增建學校並沒有理據支持。如擬建學校數目減少，便可縮減收地範圍，令較少現有居民受影響。

R 5 1—傅振緯

R 5 5—黎淑賢

55. 傅振緯先生代表其家人出席會議並作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 傅先生及其家人並非福利受助人，亦並非公營房屋租戶。他們像眾多其他受影響居民一樣，將未能通過房委會嚴格的人息審查以獲分配公營房屋單位，而他們的積蓄並不足以購買另一個房屋單位或長期繳付租金。即使他繳付得起租金，在本港的出生率已經很低情況下也養育不起任何子女。事實上，擬議公營房屋發展項目會造成另一個房屋問題；
- (b) 擬議公營房屋發展項目會影響棕地作業。由於鄰近港深西部公路，申述用地內的現有物流及運輸業在服務深圳灣跨境交通方面擔當重要角色。這些棕地作業一旦遷離以進行公營房屋發展，便不能再發揮上述經濟作用，因為經營者難以將業務遷移到別處；
- (c) 要解決房屋短缺問題，興建更多公營房屋並非唯一方法。房委會應加強對租住公屋的現有租戶和申請人進行人息及資產審查，以免珍貴的公營房屋資源被濫用。此外，房委會不應運用珍貴的土地資源在公共屋邨為私家車輛提供泊車位，而是應專注於應

付有需要人士的房屋需求。當局不應收回用作闢設泊車位的土地；

- (d) 擬議公營房屋發展項目包括四所小學和一所中學，當中設有大量籃球場。該建議未有考慮到本港學額供應過多。如能縮減建校所須土地，便會有較少現有居民受影響；
- (e) 地政總署對受影響佔用人的安排並不妥當，因該署突然發出清拆通知，而事前並未預留時間向受影響人士作出講解；

興建醫院

- (f) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，制訂圖則的工作須促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。擬議公營房屋發展項目並不符合這個意向。以醫院服務為例，雖然政府承諾日後會有足夠的醫療服務，但屯門醫院現時已經無法適時提供服務，病人輪候服務的時間十分長。擬議公營房屋發展項目可容納約 61 000 名居民，會使問題惡化；以及

交通及運輸方面

- (g) 擬議公營房屋發展項目會令屯門市中心的交通擠塞和泊車問題惡化，以及加劇藍地交匯處和兆康附近道路的交通擠塞情況。屯門居民的生活質素會變差，而上述影響更有可能會蔓延到洪水橋／厦村新發展區或元朗。總括而言，政府應先提供所有必要的設施和服務，然後才增加如此大量的人口。

R 84 — 鄭寶華

56. 鄭寶華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在松山的寮屋居住，並請求政府不要為了該公營房屋發展項目而清拆他的家園；

- (b) 長久以來，屯門的政府、機構及社區設施的供應未能滿足居民的需求。舉例而言，雖然一些主要屋邨（包括友愛邨和安定邨）早於一九七九年落成，但屯門大會堂至一九八七年才投入運作。現時，政府又建議另一項會令屯門新市鎮人口大幅增加的發展項目。在新市鎮居住的下一代或仍需面對政府、機構及社區設施供應不足的老問題；以及
- (c) 由於架空電纜在天氣潮濕或下雨時會發出奇怪噪音，位於申述用地的架空電纜會對日後的居民造成滋擾。

R 52—Fu Chak Yiu

R 53—傅澤輝

R 60—Fu Chak Chung

57. 傅澤輝先生作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 有關持份者從不支持政府的收地建議，因為政府不尊重受影響的居民，並沒有與他們保持緊密聯繫，亦沒有提出令人滿意的補償及安置安排。政府採取的態度是，政府有權力進行收地，無論受影響居民有何感受，該公營房屋發展項目都會進行；
- (b) 政府會避免侵佔發現蟹類的地方，以期保護野生物種，但卻不會避免侵佔有人佔用的土地，令人懷疑政府是否認為受影響的居民比蟹類低等；

興建學校和提供泊車設施

- (c) 對申述用地所作的學校規劃並沒有考慮到最新情況。由於良景邨附近已經有空置校舍，加上香港的人口增長緩慢，擬議學校只會令學校過剩的情況更甚；

- (d) 公營房屋發展應是為低收入人士而設，政府不應在申述用地闢設那麼多私家車泊車位。提供泊車位只會鼓勵更多人買車；以及

興建醫院

- (e) 政府表示，洪水橋／厦村新發展區已規劃興建的醫院可滿足該申述用地日後居民的醫療需要。如此的話，或未能滿足洪水橋／厦村新發展區日後居民的醫療需要。地區的服務需要應由區內的相關設施解決，而非依靠其他地區的服務。

R 56—郭根業

R 57—傅澤榮

R 58—郭萍

R 59—韓愛霞

58. 傅澤榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他已在該村居住約半個世紀，並在村內經營小生意；

對現有佔用人的影響

- (b) 若政府收回他佔用的土地，他便不能繼續經營生意，令他的家庭失去經濟支持；以及

- (c) 賠償金額不足以購買另一個單位和繼續經營生意。

R 61—陶德壽

R 267—范麗芳

R 268—陶泳璇

R 269—陶志榮

59. 青磚圍原居村民陶德壽先生借助實物投影機展示若干舊有土地文件，並作出陳述，要點如下：

- (a) 政府收回他的土地作公營房屋發展實屬不可接受，理由是這幅從祖先處繼承的土地一直以來都是用作祭祀祖先。將土地維持原狀會幫助後人取得良好的學業成績；以及
- (b) 該幅土地亦用作工業作業，牌照由有關當局在很久以前發出。有關工業作業為區內居民提供工作。

R 67 — 蕭樹清

60. 蕭樹清先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是原居民，在申述用地內擁有土地；以及
- (b) 政府早前不批准他的小型屋宇申請，但現在卻建議收回他的土地作公營房屋發展。若需要收回土地，政府應批出土地給他興建小型屋宇。

R 70 — 陳鑑榮

61. 陳鑑榮先生作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 他代表在德保雪粒有限公司附近營運的一個汽車維修工場(捷興車廠)；
- (b) 自二零二一年收到收地通知以作公營房屋發展以來，有關汽車維修工場的營運者未能決定是否可簽訂較長期的合約，理由是不確定是否真的會在之後兩年內收回土地。若不收回土地，有關營運者會提升工場質素，包括安裝新機器，並為員工提供訓練，以應付市場轉向使用電動汽車的趨勢。否則，政府應為工場提供重置地點。他們的情況與德保雪粒有限公司和貨櫃存放營運商相若，難以為汽車維修工場尋找到合適的重置地點；

- (c) 當局為收回土地而給予金錢補償只屬次選方案，理由是搬遷費用遠遠高於政府給予的補償。儘管如此，政府應盡快告知受影響的棕地作業經營者有關補償安排的詳情，從而讓工場營運者可預先進行業務規劃；以及

交通及醫院方面

- (d) 大幅增加屯門的人口亦不理想。屯門醫院服務輪候時間長，實屬難以接受。隨着區內有更多新發展項目落成，屯門公路的交通安全問題最近已惡化。有關公營房屋發展項目會使上述問題加劇。

R 74—賴秀麗

62. 賴秀麗女士作出陳述，要點如下：

交通及醫院方面

- (a) 屯門現時的交通情況並不理想，欣田邨落成後情況更甚。預計區內的菁田邨、和田邨和 Novo Land 相繼落成後，交通情況會進一步惡化。然而，當局就有關公營房屋發展項目進行的初步交通及運輸影響評估是根據近期的交通情況作出評估。由於疫情期間較少內地訪客和旅客，交通沒有以往般繁忙。當局沒有提供交通改善工程竣工的詳情。總括而言，區內的交通情況不應進一步惡化；
- (b) 屯門醫院提供的服務不足。她的兄弟早前入院，但他的病床卻被放置在走廊。雖然醫院服務嚴重不足，但政府只表示正在計劃作出改善；

對現有佔用人的影響

- (c) 受影響居民的安置資格準則為每戶資產不可超過數十萬元的限額，屬過於嚴格。根據如此嚴格的準則，她將不合資格獲得安置，也無能力購買另一個單位，因為她退休後沒有收入支付分期供款。無論

如何，她無法獲取有關補償及安置安排清楚易明的資料。受影響居民似乎已被社會遺棄；

- (d) 整個補償及安置安排忽略了須處理受影響居民目前所飼養的寵物。如果受影響居民須在未來兩三年遷出，寵物可能全部要被人道毀滅，這安排並不人道；
- (e) 鑑於學齡兒童人數不足，有關學校的建議並沒有理據支持，而且將迫使現有佔用人遷出；以及
- (f) 政府應削減申述用地面積，令她的居所得以保留及減少人口的增幅。

R76—蕭權生

63. 蕭權生先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申述用地不適合作房屋發展，尤以東面部分而言，如概念計劃所示，將來的住宅大廈與沿康寶路敷設的現有架空電纜之間只有狹小的間距；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》第7章第2.3節「架空輸電纜」，新電塔和架空輸電纜的位置不可影響日後的土地用途模式，或破壞具發展潛力的土地。為了保護架空輸電纜走線，並提供足夠空間，以供操作和保養電塔等，在一般規劃時，須在架空輸電纜沿線闢設一條「較理想工作廊」，而就400千伏特架空輸電纜闢設的較理想工作廊的闊度須為50米。此外，架空輸電纜應盡可能避免架設於現時的發展區、極具發展潛力的地方或公眾休憩用地。倘若有關用地須用作發展，現有的架空輸電纜可能須改在地底敷設或改道；
- (c) 根據「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，視覺影響評估的首要基本原則，是顧及現有和已規劃的發展，避免進行可能在視覺方面造成極大負面影響的發展項目。如果有關

項目會影響景觀易受影響的地區、怡人景觀、視覺資源及／或公眾觀景者，就更加要避免進行。該指引的第 4.8 段特別提到電塔；以及

- (d) 最近一場火災摧毀了元朗一座中電電纜橋(下稱「元朗事故」)，證明必須留意與架空電纜有關的火警危險。政府的《香港氣候變化報告 2015》指出，由於架空電纜易受極端天氣影響，香港電燈有限公司自二零一二年起已逐步淘汰架空電纜。政府應要求中電效法。這樣便可釋放大量土地作發展之用。就目前的情況來說，有關的架空電纜與擬議的高密度發展不相協調。

[在 R76 作出陳述期間，陳振光教授返回席上，伍灼宜教授則離席。]

R78—陳鑑洪

64. 陳鑑洪先生作出陳述，要點如下：

交通及運輸方面

- (a) 屯門(包括屯門市中心和藍地交匯處)的道路已經非常擠塞。即使在疫情期間過境交通流量較少，區內的交通情況也很惡劣；
- (b) 在繁忙時間，屯門的乘客無法登上輕便鐵路及西鐵擁擠不堪的車廂；

興建醫院

- (c) 屯門醫院的服務輪候時間過長。日後能否如規劃署所稱般提供適當的醫療服務，令人存疑；以及

對現有佔用人的影響

- (d) 其棕地作業難以搬遷至其他地點，而且特惠津貼金額將不足以支付搬遷費用。有關公營房屋發展項目只會迫使他停業。

R 107—譚志成

R 273—陶國強

65. 譚志成先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

對現有佔用人的影響

- (a) 該公營房屋發展項目將涉及砍伐約 70 棵樹齡逾百年的荔枝樹；
- (b) 已就受影響的棕地作業經營者進行一項調查。調查發現，由於受影響的棕地作業無法搬遷至多層工業大廈繼續經營，新慶村和紫田村至少有 600 至 800 名工人可能會因興建公營房屋而失業；

交通及運輸方面

- (c) 屯門交通擠塞嚴重，特別是在屯門至赤鱸角連接路通車後。連接屯門至赤鱸角連接路至藍地交匯處的道路，甚至是遠至元朗公路的道路經常擠塞，尤以傍晚繁忙時段為甚。在該時段，由元朗至屯門公路的交通非常繁忙。有關公營房屋發展項目會為申述用地增加約 61 000 名居民。考慮到附近正在施工的發展項目(包括菁田邨、和田邨及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的一個住宅發展項目)，總人口將會增加約 10 萬人。雖然預計有關公營房屋發展項目造成的交通影響會很嚴重，但規劃署的回應只是說沒有無法克服的問題，並沒有提供具體的解決方案；
- (d) 在二零一四年，政府曾考慮在新慶村興建規模較小的公營房屋。即使如此，政府就該發展計劃諮詢屯

門區議會時，該區議會仍表示關注區內的交通及社區設施不足，該發展計劃隨後擱置。可是政府卻繼續進行各項零碎的公營房屋發展，令屯門一帶增加了 10 萬名居民，期間沒有進行任何改善交通和社區設施的工程；

- (e) 擬建的 L7 路將不能解決交通問題。當局應先開通十一號幹線，才進一步增加區內人口；

其他

- (f) 該區沒有康樂設施(例如足球場)，而屯門區內亦缺少了一個運動場館。有關公營房屋發展項目並沒有提供康樂設施，以解決該類設施不足的問題；
- (g) 申述用地鄰近大量墳墓，日後發展的景觀質素令人存疑；以及
- (h) 整體而言，城規會應審慎考慮有關公營房屋發展項目是否可行。

R 114—譚志光

66. 吳坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 屯門的發展已經飽和，居民的生活質素越來越差。當局不應再建議在屯門進行新發展；

交通及運輸方面

- (b) 現正施工的新鐵路計劃(包括屯門南延綫及洪水橋站)不能解決屯門區的交通問題，因為兩者同屬屯馬綫的一部分，但屯馬綫現時已經過於擠迫，而且情況將會持續；
- (c) 屯門的道路交通亦令人關注。深圳灣的跨境交通已導致新界的交通流量大幅增加。目前，新界任何主

要道路只要稍有阻塞，便往往出現由屯門至吐露港公路綿延數英里的車龍；

其他

- (d) 屯門醫院的現有服務不足以應付上升的需求；以及
- (e) 政府要達致增加房屋供應的目標，應考慮發展大嶼山，這樣屯門居民的福祉便不會因有關公營房屋發展項目而進一步受損。

R 365—梁國威

67. 梁國威先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 康寶路改道後會侵佔其屋宇，當局並沒有充分理據支持為闢設相關行人路、單車徑及花槽而拆卸其屋宇。政府官員不應依賴紙本圖則考慮計劃，而是應實地視察真實情況，以評估是否具備充分理據支持建議；以及
- (b) 現時樓價非常高昂，如因有關公營房屋發展項目而清拆他的房屋，他根本不可能遷往別處。

R 397—蕭穎聰

68. 蕭穎聰先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

交通及運輸方面

- (a) 屯門公路的交通容量不足，沿路亦有一些樽頸地帶。他亦觀察到屯門新市鎮內的道路有類似情況；
- (b) 區內違例泊車的情況嚴重，問題可能會因有關公營房屋發展項目而惡化；

對現有住戶的影響

- (c) 補償及安置方案於四或五年前制訂，現應作出適當調整，以追上現時樓市。若他的家園須被清拆作公營房屋發展，他無法負擔購買另一個單位／屋宇；
- (d) 若現有居民能繼續於申述用地內生活，當地居民的傳統(如太平清醮)便能得以承傳；

其他

- (e) 政府不應忽視申述用地內架空電纜的風險，並應審慎行事，重新考慮應否繼續進行有關公營房屋建議；以及
- (f) 日後若在有關公營房屋發展出現任何高空擲物的情況，可能會對毗鄰的墓地造成破壞。

R 4 1 7—黃楚文

R 4 1 8—周麗芬

69. 新慶村的居民代表黃楚文先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 政府不應推展發展計劃，直至區內有充足的基礎建設及社區設施。由政府進行的技術評估並不全面，其結論指出有關公營房屋發展項目並無任何無法克服的問題，亦令人存疑；

對現有佔用人的影響

- (b) 新慶村部分範圍位於申述用地內。新慶村在一九八零年代規劃作工業區。現有的棕地作業經營者由當時起便在該區經營業務。即使申述用地無需再保留作工業用途，申述用地亦因配套設施不足而由「工業」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，而非「住宅(甲類)」地帶。然而，政府最近改變對申述用地的規劃，並在沒有提前通知或妥善安排的情況下，要

求經營者遷離該區，令棕地作業經營者無法繼續經營業務。該些經營者的投資亦付諸流水；

- (c) 同樣地，不少現有的寮屋居民在一九五零及一九六零年代已在新慶村建立家園。這些居民難以通過房委會安置時須進行的經濟狀況審查，若他們的房屋被收回及清拆，他們將會損失慘重；

公眾諮詢

- (d) 政府於二零一四年就新慶村的公營房屋發展項目諮詢屯門區議會及屯門鄉事委員會。該項目計劃提供約 8 000 個單位予 21 000 名居民。有關建議遭到反對，原因是當局應先提供所需的交通及醫療配套設施。政府經過七年無所作為後，提出了現時涉及用地範圍更大及人口更多的建議。期間，隨着欣田邨、菁田邨、和田邨及新鴻基發展項目的落成，已另有 40 000 至 50 000 人入住該區；
- (e) 二零二一年六月二十六日，政府就現時的建議諮詢屯門鄉事委員會。雖然他是新慶村的居民代表，但亦只能在會議上列席旁聽。政府於二零二一年七月六日進一步諮詢屯門區議會，但仍未就交通及醫療問題提供解決方法。政府官員在出席二零二一年八月十八日的村民大會前，早已於二零二一年七月向城規會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂，以作公營房屋發展。在舉行村民大會後的短短兩天，地政總署便貼出有關收回及清拆該村作公營房屋發展的告示。在整個過程中，政府從未進行真誠的公眾諮詢；

交通及運輸方面

- (f) 擬議的 L7 路把藍地交匯處只連接至菁田邨及和田邨，此安排不足以解決較大範圍的交通問題，尤其是屯門繞道不太可能在二零三六年之前完成。此外，由於輕便鐵路和車輛在爭用同一路面空間，若

增加輕便鐵路班次，便會減少路面車流，因此，改善輕便鐵路服務並非易事；

- (g) 雖然洪水橋／厦村新發展區會帶來工作機會，但由於上班人士需往來該新發展區，故此仍有必要解決屯門的交通問題；

其他

- (h) 即使中電沒有提供任何具體資料，也可見申述用地的架空電纜會對有關公營房屋發展造成若干影響；以及
- (i) 儘管如此，正如文件顯示，無論申述人提出甚麼問題，政府都只回應說有關公營房屋發展項目沒有無法克服的問題，根本沒有充分顧及屯門居民的真實苦況。政府並無真正致力解決有關問題。

R 4 2 1 / C 1 1 — Mary Mulvihill

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

公營房屋發展項目的規模過大

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》所訂的要求，分區計劃大綱圖範圍內的政府、機構及社區設施有所短缺，包括未有提供地區休憩用地和病床，以及嚴重缺乏幼兒中心、社區照顧服務設施、學前康復服務、日間康復服務、住宿照顧服務和體育中心。政府不應在必要服務不足的情況下，繼續改劃申述用地作住宅發展之用；
- (b) 當局會為有關公營房屋發展項目的一些住宅大樓裝設減音窗，並會在社會福利設施四周加建混凝土圍牆，以緩減道路和鐵路的噪音。不過，考慮到社署頒布的相關實務守則，這些設計並未能為有關公營房屋發展項目(尤其是安老院舍)帶來理想的通風效

果或天然採光。無論如何，減音窗可否有效緩減鐵路噪音，令人存疑；

- (c) 當局應考慮下調樓宇和居民的數目。另應把面積較大且樹木茂生的地方留作康樂設施之用，以保護生物多樣性，並為居民提供休憩用地。不惜一切代價以盡量提高單位數目，此做法並不可取；
- (d) 城規會應保持警覺，留意日後會否有建議進一步提高申述用地的發展密度。由於申述用地的面積相對大，即使只把地積比率增加 1，也會對社區造成重大影響；
- (e) 政府應防止公屋單位被濫用，並應考慮利用大灣區近期出現的未建成房屋(俗稱「爛尾樓」)土地來應付香港市民的房屋需要。此外，由於利率持續上升、經濟一直放緩，以及香港和內地人口持續下降，因此，較長遠而言，香港的房屋需求或會減少；
- (f) 應考慮在申述用地提供就業機會，以助糾正香港人口和工作空間分布失衡的情況，而所創造的職位不應盡是零售業及飲食業的低收入職位；
- (g) 儘管如此，申述用地不應如一些申述人所建議，用作興建私人住宅，因為此舉會妨礙發展項目連接至鐵路及輕鐵設施，以及申述用地內的休憩用地規劃。事實上，目前若干其他地點已有為數達數以萬計私人單位的申請陸續提出。私人住宅單位將有充裕的供應；

其他

- (h) 反對為「自然保育區」地帶內的公共工程加入豁免條款。這樣會讓當局在處理有關地帶內的公共工程時不受監察或不用問責；

- (i) 新慶村具考古研究價值地點位於申述用地內，但建議並沒有妥善處理考古事宜。截至目前為止，當局並未進行任何考古實地調查，似乎只有在推土機挖掘申述用地時才會發現具價值的物品；以及
- (j) 鑑於近期的元朗事故，委員應更加顧及架空電纜對申述用地內的擬議公營房屋發展可能造成的影響。

71. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及申述人的代表陳述完畢，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、申述人的代表及／或政府的代表回答。與會者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。

申述用地及公營房屋發展項目的背景

72. 一名委員詢問，現行的用途地帶（「住宅(甲類)」地帶或先前的「住宅(戊類)」地帶）與黃楚文先生(R417)所提及在以往規劃的工業區，兩者有何關係。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 一九八零年代尚未有法定圖則涵蓋新慶村地區，當時僅擬備了一些政府內部發展藍圖。由於當時已有若干鄉郊工業用途在該處經營，有關發展藍圖便把該區指定為「工業發展改善區」；
- (b) 首份涵蓋藍地及亦園地區的法定分區計劃大綱圖於一九九六年刊憲，其中新慶村有一大部分範圍被劃為「工業(丁類)」地帶。然而，有關地區的長遠規劃當時未有定案，須視乎西鐵的走線研究結果而定；
- (c) 一九九九年，西鐵的走線確定，當局遂對該區進行土地用途研究。鑑於在一九九零年代香港的經濟結構轉型，當局發現該區長遠而言不應該用作工業活動。因此，該區於二零零零年被改劃為「住宅(戊類)」地帶，最高地積比率為1倍。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是透過規劃申請制度逐步淘汰區

內的工業用途，使改作住宅用途。這類申請須獲城規會批准。有關規劃申請須輔以適當的技術評估支持，以處理工業區與住宅區為鄰所產生的問題；

- (d) 二零一四年，當局在該區物色到具潛力作公營房屋發展的用地，並就有關發展進行研究，以及諮詢屯門區議會。儘管屯門區議會對發展新慶村地區有所保留，但政府並沒有如部分申述人在聆聽會所指擱置有關建議。政府隨後因應屯門區議會提出的意見對建議作出檢討，於二零一八年決定把三幅相關公營房屋用地(包括新慶村用地、康寶路用地及新慶路延伸用地)整合成一幅用地，以作綜合公營房屋發展，即申述用地內的公營房屋發展項目；以及
- (e) 其後，政府進行工程可行性研究，其中包括環境影響評估，以符合《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)的規定。二零二零年年底，工程可行性研究完成，而環境影響評估報告亦獲核准，當局遂於二零二一年提交有助落實有關公營房屋發展項目的分區計劃大綱圖改劃修訂，予城規會考慮。

政府、機構及社區設施的供應

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 一些申述人指，屯門的政府、機構及社區設施供應不足，有關的情況為何；以及
- (b) 政府採取了什麼行動解決上述設施供應不足的問題。

74. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出以下回應：

- (a) 留意到，有一名申述人參考了文件夾附的藍地及亦園分區計劃大綱圖所涵蓋地區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地供應的圖表後，表示上述一些設施及用地供應不足，例如尚欠 8.13 公頃地區休

憩用地及 400 多張醫院病牀，而有關短缺數目遠高於規劃署所述。事實上，文件夾附了兩個關於政府、機構及社區設施和休憩用地供應的圖表，一個涉及藍地及亦園分區計劃大綱圖所涵蓋地區，而另外一個則涉及整個屯門區(當中亦包括藍地及亦園地區)。鑑於屯門的城市發展區已逐漸由核心區擴展至鄉郊地區(包括藍地及亦園地區)，因此以整個屯門區的角度來評估政府、機構及社區設施和休憩用地的供應是否足夠，會較為恰當；

- (b) 就整個屯門區而言，當局注意到有數項政府、機構及社區設施的供應不足。話雖如此，由於申述用地僅佔屯門區的一小部分，利用該幅用地解決該區所有設施不足的問題，並非恰當之舉；
- (c) 根據社會福利署(下稱「社署」)的意見，位於申述用地的公營房屋發展會關設合適的社會福利設施。此外，社署亦會研究在該區現有的建築物或已規劃的發展項目中關設其他合適的社會福利設施；
- (d) 興建體育館需要面積較大的用地。康樂及文化事務署正與規劃署合作物色合適的用地；以及
- (e) 醫院管理局提出了第二個十年醫院發展計劃，該計劃可提升該區的服務。

75. 一名委員詢問黃楚文先生(R417)，他是否認為在改劃申述用地的土地用途前，必須關設所需的配套設施。黃楚文先生作出以下回應：

- (a) 現時已有多項政府、機構及社區設施(例如醫院病牀、診所，以及康樂和社會福利設施)的供應不足，但解決供應不足的多項規劃設施只是剛展開研究不久。政府提出有關公營房屋發展項目時，不應忽略如此大量設施供應不足的問題；
- (b) 政府自二零一四年擱置原先擬在新慶村進行，可容納 20 000 多名居民的公營房屋建議後，在解決政

府、機構及社區設施供應不足一事上，一直什麼也沒有做過。現在政府卻提出進行一個可容納 61 000 名居民(人口為原先建議的三倍)的公營房屋發展項目；以及

- (c) 規劃署所引述的數字指尚欠 170 多張醫院病牀，但當中並無考慮菁田邨及和田邨的居民可能另需 300 至 400 張病牀。當局須妥善解決總數欠缺 400 多張病牀的問題。此外，第二個十年醫院發展計劃涉及清拆一間現有診所及興建一間新診所，但該計劃在二零二六年才會展開。顯然，政府所作出的努力並不足以解決設施不足的問題。

76. 按同一名委員的要求，規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生就黃楚文先生的意見作出以下回應：

- (a) 就整個屯門區由政府、機構及社區設施和休憩用地的供應情況作出的評估，載於文件附件 11。上述評估已計及現有人口和已知／已規劃發展項目，包括菁田邨及和田邨，以及擬議公營房屋發展項目和在二零三零年才會落成的第 16 區屯門南延線發展建議所帶來的人口。換言之，有關評估已反映區內對政府、機構及社區設施的長遠需求；
- (b) 雖然《香港規劃標準與準則》已載列政府、機構及社區設施的供應標準，但相關政府部門在規劃其職權範圍內政府、機構及社區設施的供應時，會因應設施的性質和每區的特定情況作出評估；
- (c) 政府部門一直以來均通力合作，透過採取各項措施，務求滿足整個屯門區對政府、機構及社區設施的需求。規劃署一直與相關政府部門商討，以物色闢設有關設施的用地；
- (d) 至於有關公營房屋發展項目方面，正如在此聆聽會上已提及，工程可行性研究已具體建議若干道路和基礎設施。有關設施將配合發展項目的入伙時間表投入服務；以及

- (e) 由於在評估政府、機構及社區設施的供應情況時已計及所有已知的發展項目，因此，屯門只欠缺 170 張醫院病牀。根據當局就二零二六年至二零三五年第二個十年醫院發展計劃提交立法會的資料，新界西聯網會在上述期間增加 2 600 張醫院病牀。

公營房屋發展項目的配套設施

77. 一些委員提出以下問題：

- (a) 請提供有關公營房屋發展項目配套設施的資料；
- (b) 公營房屋發展項目的落成時間表為何，而配套設施的擬議供應情況是否能配合入伙時間表；以及
- (c) 在疫情期間較少出現交通擠塞，當局是否根據該段時間所收集得的交通數據進行初步交通及運輸影響評估。

78. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生、土木工程拓展署高級工程師梁淑芳女士和房屋署高級規劃師林德強先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府已進行工程可行性研究，確保有關公營房屋發展項目不會造成任何無法克服的技術問題，並根據工程可行性研究的結果，為有關項目建議各項配套設施／措施。例子包括兩個公共運輸交匯處、路口改善工程、重訂走線的康寶路及 L7 路、污水泵房、按照《香港規劃標準與準則》的標準為每人規劃一平方米的鄰舍休憩用地，以及學校。教育局會按照需求預算提供學校，而其他設施則會在公營房屋發展項目入伙時投入服務；
- (b) 有關公營房屋發展項目會在二零二零年至二零三三年間分階段落成，包括位於新慶路延伸用地的部分、新慶路用地和康寶路用地。擬議道路和基建工程亦會適時完成，以配合發展項目的入伙時間；以及

- (c) 初步交通及運輸影響評估已經計及所有在附近現有和已知／已規劃的發展項目，包括欣田邨和位於第 54 區的項目(包括菁田邨、和田邨等)。負責進行工程可行性研究的顧問已於二零一八年六月為初步交通及運輸影響評估進行交通流量點算。兩個設計年(即二零三一年及二零三六年)的交通狀況模擬計算，亦已考慮擬議公營房屋發展項目及所有附近現有和已知／已規劃的發展項目。

綠化措施

79. 一名委員問及為減少碳排放，有關公營房屋發展項目的設計中所加入的綠化和低碳元素。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應時表示，L7 路及重訂走線後的康寶路沿路會設有單車徑。發展項目亦會盡可能提供有蓋行人道以改善步行環境，並會提供方便的行人連接通道，由五柳路和青麟路連接至屯馬線兆康站，令居民更易前往集體運輸系統。按照規劃，公營房屋發展項目的綠化比率為 20%，當中包括在兩個公共運輸交匯處的天台進行的環境美化工作。

文化方面

80. 一名委員詢問申述用地的歷史和文化價值。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下

- (a) 在進行工程可行性研究時曾諮詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)，結論為申述用地範圍內沒有發現歷史建築；
- (b) 申述人(R61)在聆聽會表示，他的土地(即第 130 約地段第 211 號及第 213 號)是從祖先繼承得來。這幅土地現時作貨倉用，地段內沒有發現歷史建築；以及
- (c) 新慶村具考古研究價值地點位於申述用地範圍內，土地主要為私人業權所擁有。考慮過古蹟辦的建議後，會根據經核准的環境影響評估報告所建議，在收地及清拆構築物後進行詳細的考古調查。土木工

程拓展署會與古蹟辦就擬議考古工作的詳情作緊密聯繫。

81. 一名委員詢問，詳細的考古調查會否涵蓋一名申述人所述的保存文化活動(例如太平清醮)。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應說，有關調查會集中於在申述用地上所進行的人類活動的有形遺物，而不會涵蓋任何文化及傳統活動。雖然申述人未有提及進行太平清醮活動的確實地點，但應注意的是，申述用地並不涵蓋現時或先前劃為「鄉村式發展」地帶的土地。無論如何，太平清醮等節慶節目屬臨時性質，在分區計劃大綱圖中屬經常准許的用途。

82. 蕭穎聰先生(R397)應同一名委員的要求補充說，太平清醮涉及屯門所有鄉村，源遠流長，每10年舉辦一次，以提醒年輕村民他們的根源，並培養歸屬感和凝聚力。在活動期間會安排舞龍和舞獅。蕭先生(R397)進一步說，他在上一次太平清醮期間曾到訪九條鄉村，但部分鄉村已受到發展所影響，例如紫田村和小坑村。任何會影響屯門傳統鄉村的進一步發展均會加劇對傳統節慶的影響。

與架空電纜鄰接

83. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關公營房屋發展項目的設計會加入什麼元素或措施以處理與架空電纜鄰接的問題；
- (b) 架空電纜與公營房屋發展的高度差距為何；
- (c) 鑑於近期的元朗事故，是否應就申述用地上的架空電纜進行風險評估；以及
- (d) 雖然環境影響評估所得出的結論是，架空電纜不會構成健康問題，但若發生類似元朗事故的情況時，會否對位於架空電纜旁的擬議公共運輸交匯處的運作造成負面影響。

84. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 雖然一名申述人所述的《香港規劃標準與準則》第七章旨在為規劃新架空電纜提供指引，但有關指引也適用於設計有關公營房屋發展項目。此外，當局亦會顧及相關政府部門(例如機電工程署)的意見，以免危害日後居民的健康。根據《香港規劃標準與準則》，50 米的緩衝距離應平均分布於架空電纜的兩邊，即每邊應有不少於 25 米闊的緩衝區。目前的公營房屋發展項目的設計已把緩衝區的闊度增加至少約 10 米。加入此間距後，工程可行性研究得出的結論是，架空電纜不會危害人體健康；
- (b) 架空電纜的電塔高度約為 30 米，受引力影響，電纜的高度應略低。架空電纜的絕對高度隨着地形由東至西上升。由於有關公營房屋發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 160 米，大廈的較低層可能直接望到架空電纜；
- (c) 元朗事故可能涉及不同的用地情況。當局會向相關政府部門轉達一些居民對架空電纜的關注，以供考慮是否應該在詳細設計階段就架空電纜進行風險評估；以及
- (d) 在申述用地的兩個公共運輸交匯處的擬議位置，已考慮與架空電纜接鄰的問題。然而，日後若進行上述風險評估，亦可進一步研究架空電纜對公共運輸交匯處所構成的風險。

公眾諮詢

85. 一名委員詢問就分區計劃大綱草圖所作的公眾諮詢。規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

- (a) 條例訂明製圖過程(包括對分區計劃大綱圖作出修訂)的法定公眾諮詢程序。此外，政府會在展開法定公眾諮詢程序前，以行政方法諮詢相關持份者；

行政諮詢

- (b) 政府已在二零二一年六月就有關公營房屋發展項目諮詢屯門鄉事委員會。黃楚文先生(R147)當時也在會上，並就發展項目提供意見。文件已載諮詢會議的相關摘錄，以供委員參考；
- (c) 政府已在二零二一年七月六日諮詢屯門區議會。屯門區議會在會上表達的關注與在聆聽會上表達的關注類似，政府亦在二零二一年七月十九日就這些關注向屯門區議會提供進一步資料，包括補償和安置安排的資料；
- (d) 相關政府部門在二零二一年八月十八日應一名屯門區議員的要求出席一個地區論壇，與會者包括當區居民和棕地作業經營者。相關部門當天就交通和運輸事宜、配套設施及補償和安置安排提供資料，而地政總署亦在論壇上向與會者解釋補償和安置安排；

法定諮詢

- (e) 二零二一年七月二十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，包括有關的公營房屋發展項目。小組委員會同意各項擬議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱；
- (f) 分區計劃大綱草圖其後於二零二一年八月二十日刊憲，標誌着法定諮詢程序展開，即供公眾在刊憲當日起計兩個月內作出申述，並在公布所收到的申述供公眾查閱之後，讓公眾在三個星期內就申述提出意見；
- (g) 根據條例所載的條文，所有申述人和提意見人已獲邀出席此會議作口頭陳述，以助城規會考慮有關申述和意見。此亦為法定諮詢程序的一部分；以及

- (h) 整體而言，當局已於製圖程序的各個階段，就分區計劃大綱草圖進行行政和法定公眾諮詢。

補償和安置方面

86. 一些委員提出以下問題：

- (a) 受有關公營房屋發展項目影響的現有居民數目；以及
- (b) 為受影響居民提供的補償和安置方案；

87. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生作出回應，要點如下：

受影響的居民數目

- (a) 根據工程可行性研究的初步土地用途調查，申述用地內大約有 80 幢構築物會受到影響；
- (b) 地政總署就有關公營房屋發展項目所進行的清拆前登記(亦稱「凍結調查」)在二零二一年八月二十日(即分區計劃大綱草圖於憲報刊登當日)展開。須澄清的是，地政總署在當日發出的通知是關於開始進行清拆前登記，而非如一些申述人所指發出清拆命令或收地命令。地政總署可透過進行清拆前登記，收集所涉地區內的住戶及營業者的資料(例如每個住戶的居住人數)。有關資料亦有助保護受影響佔用人申請補償和安置事宜的權利。不過，當局尚未決定是否收回調查範圍所涉地區內的土地，而即使確定收地，當局亦未決定確實的收地範圍。地政總署在告示提及二零二五年十月清拆的日期只屬政府工作上的假設。待地政總署完成編製清拆前登記的數據及制訂收地的確實範圍後，便能更準確估計受影響居民的數目；

補償及安置安排

- (c) 在二零二一年八月十八日的地區論壇上，地政總署向申述用地內的現有佔用人提供有關就收地及清拆所作出的補償及安置安排的一般資訊。政府及後於二零二二年五月，宣布對受政府的收地及清拆項目影響的土地業權人及業務經營者的補償安排進行優化。根據地政總署的資料，主要的補償及安置安排包括：
- (i) 土地業權人會按照新的「特惠分區補償制度」獲得補償。有關制度把四個級別合併為兩個級別。新安排可令申述用地內受影響的土地業權人受惠更大；以及
 - (ii) 視乎其他條款，記錄在清拆前登記的受影響居民不只限於可獲安置入住房委會的公共屋邨(但須通過經濟狀況審查)，或申請特惠津貼。如他們符合「不得擁有住宅物業」的規定，他們亦可選擇免入息審查的安置。在該選項下，香港房屋協會(下稱「房協」)的專用安置屋邨會提供資助出租或出售房屋。選擇購買專用安置屋邨內的資助出售房屋的合資格住戶，亦可申請經折算的持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼；以及
- (d) 上述資料已詳載於地政總署於二零二一年八月向佔用人提供的小冊子內。如有需要，地政總署可向佔用人就有關安排作進一步解釋。

88. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已經完成。他多謝申述人／提意見人、申述人的代表及政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述及意見，稍後會把決定通知申述人及提意見人。申述人、提意見人、申述人的代表及政府的代表此時離席。

商議部分

89. 主席扼要重述聆聽會上申述人／提意見人及他們的代表所提出的要點，以及政府的代表所作出的回應。他進一步提出以下要點：

- (a) 申述用地內的擬議公營房屋發展將提供約 20 000 個單位，大大有助應付社會對公營房屋的需求，及達到公私營房屋 70:30 的比例。雖然部分申述人提議申述用地可用作發展公營及私營房屋，但申述用地已規劃作綜合公營房屋發展項目。若把申述用地的部分範圍剔除以供進行私營房屋發展，將會影響申述用地內的綜合規劃；
- (b) 就擬議公營房屋發展所進行的工程可行性研究已證實，隨着擬議基礎設施配套落成，擬議公營房屋發展並無任何無法克服的技術問題。特別是工程可行性研究所進行的初步交通及運輸影響評估建議了多項交通改善工程，有關工程將會在公營房屋發展入伙前完工。在更大範圍而言，當局已就興建策略性道路(如屯門繞道和十一號幹線)進行研究，以應付新界西北(包括屯門)的交通需求；
- (c) 擬議的公營房屋發展難免會影響申述用地的現有棕地作業。從善用土地的角度而言，佔用露天用地的棕地作業的效益一般較低。政府會為受清拆行動影響的棕地作業經營者提供多方面的協助。對於受影響的合資格棕地作業經營者，當局會按現行機制為他們提供特惠補償。若受影響的棕地作業經營者在市場上物色到合適的遷置用地，政府會在規劃和土地事宜上提供適當協助。此外，部分政府用地已預留作棕地用途，並會以短期租約方式招標出租予受政府項目影響的棕地作業經營者。當局亦已在洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展預留土地作物流及工業用途，而部分用地會興建多層大廈以提供樓面，方便遷置部分受清拆影響的棕地作業；以及

- (d) 補償及安置安排並不屬於城規會的職權範圍。在二零一八年，政府為受政府發展清拆行動影響的寮屋佔用人和棕地作業經營者推出補償及安置安排的優化措施，向合資格的受影響人士提供各項補償及安置選項，包括免經濟狀況審查入住房協的專用安置屋邨。

90. 委員普遍支持擬議修訂項目(包括項目 A 及 B 的土地用途及發展參數，以及對「自然保育區」地帶及「綠化地帶」《註釋》的「備註」作出的修訂)，並就下述各範疇提出意見／關注。

市民住屋需要

91. 委員普遍同意在申述用地進行擬議的公營房屋發展，有助滿足本港市民對公營房屋的殷切需求。部分委員關注到若按照 R4 及 R5 所建議，把申述用地的部分範圍剔除以供進行私人住宅發展(值得一提是，R4 的用地位於申述用地的中間部分)，將會影響擬議公營房屋發展的綜合規劃及布局設計。由於有需要重新進行作為擬議公營房屋發展支持理據的技術評估(特別是當中涉及《環評條例》下規定的評估及程序)，會導致施工時間表嚴重延誤。委員留意到，無論 R4 的私營房屋發展建議是否有核准建築圖則，城市規劃上訴委員會是否批准 R5 的上訴，或者地政總署會否處理他們的換地申請，皆與城規會就分區計劃大綱圖的修訂項目作出的決定無關。

92. 副主席表示，目前的「住宅(甲類)」地帶容許進行私人住宅發展，因此無須按照 R4 的建議就申述用地的部分範圍(即 R4 的申述用地)訂明可進行私營房屋發展的規劃意向。從規劃的角度而言，由於申述用地適合作公營房屋發展，因此，分區計劃大綱圖的《說明書》中適宜訂明該規劃意向。

受影響的棕地作業

93. 秘書報告，一名已離席的委員請他轉達以下看法：政府應為受公營房屋發展影響的棕地作業提供協助。部分委員認同該名委員的看法，但一名委員指出，在過去二十多年，申述用地的大部分範圍已由「工業(丁類)」地帶改劃為「住宅(戊

類)」地帶，以逐步淘汰該處的鄉郊工業。受影響的棕地作業經營者應有足夠時間，為預計會進行的土地用途重整及收地作準備。儘管如此，委員同意應物色更多用地以安置受影響的佔用人，政府亦應更盡力和他們溝通。儘管對受影響棕地作業所作的補償及安置安排及有關作業的商業前景並不屬於城規會的職權範圍，但委員同意應邀請相關的決策局(例如創新科技及工業局和發展局)協助棕地作業經營者重置有關作業。

其他

94. 副主席和部分委員就以下方面提出意見：

- (a) 應加快落實工程可行性研究所建議的交通改善工程，使該等工程可在首批居民入伙前完成並投入服務，以回應公眾的關注；
- (b) 委員備悉當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定及教育局的意見，建議在申述用地闢設學校。當局在進行有關公營房屋發展時，應密切監察實際需求。若在稍後階段無須動用當中任何一幅學校用地，在取得技術評估的支持下，當局可適當地考慮把有關用地作其他在「住宅(甲類)」地帶內經常准許，且對社會有裨益的用途，例如休憩用地或住宅用途。另外，當局亦可考慮在擬議學校施工前，把該學校用地作其他用途，例如臨時公眾休憩用地；
- (c) 可考慮向公眾開放擬議公共運輸交匯處的園景天台和污水泵房，使該等設施亦可用作公眾休憩用地；
- (d) 可考慮如何進一步解決與架空電纜鄰接所產生的問題，例如重新設計架空電纜，把電纜敷設在地下，以緩解對視覺方面的影響及減低潛在風險；以及
- (e) 政府應主動與受政府發展計劃影響的佔用人(包括受擬議公營房屋發展影響的佔用人)溝通，讓他們能更了解有關計劃的進度，以及可供他們選擇的補償及安置安排，為清拆做好準備。

總結

95. 主席總結表示，委員大致支持對分區計劃大綱圖所作的修訂，並同意無須順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖，亦同意城規會文件第 10828 號詳載的政府部門意見及政府代表在會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由和建議作出回應。他進一步表示，當局會適當地向相關決策局／部門轉達委員對有關公營房屋發展項目所提的意見和建議，以及載於上文第 93 及 94 段的相關事宜。

96. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R421，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行多項土地用途檢討工作。所涉的申述用地位於屯門新市鎮的邊陲，已建有公共道路和配套基礎設施。由於擬議公營房屋發展項目並無任何無法克服的技術問題，因此，改劃申述用地作住宅用途以便增加房屋土地供應，做法恰當(**R1 至 R418、R420 及 R421**)；
- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括《環境影響評估條例》訂明的環境影響評估，以及就不同方面(包括交通、環境、景觀、視覺、通風和排水)潛在影響進行的技術評估，確定發展申述用地以興建公營房屋和提供配套基礎設施並無任何無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮建築物的布局設計詳情、鄰舍休憩用地和政府、機構及社區設施的設計和供應，以及補種樹木的地點(**R1 至 R3、R9 至 R20、R47、R51、R54、R61、R62、R66、R69 至 R71、R74、R76、R77、R79 至 R89、R97 至 R100、R105、R107 至 R112、R114 至 R127、R129、R132 至 R137、R140 至 R169、R172 至 R180、R185 至 R190、R192、R196 至 R203、R205 至 R242、R245、R248 至 R255、R257 至 R262、R264 至 R270、R274 至 R294、R295 至 R314、**

R316 至 R361、R364、R367 至 R385、R387 至 R407、R417、R418、R420 及 R421)；

- (c) 收回土地、補償及安置安排等事宜不屬分區計劃大綱圖的範疇及城規會的職權範圍。分區計劃大綱圖旨在展示該區的概括土地用途大綱和規劃意向。政府會在敲定施工安排時另行處理受影響持份者所關注的問題(**R1、R2、R7、R8、R12 至 R14、R21 至 R23、R47 至 R99、R101 至 R104、R106、R107、R111、R113、R115、R116、R130、R141、R152、R177、R179、R181 至 R184、R193 至 R196、R256、R260、R266 至 R270、R299、R328、R362 至 R366、R390 及 R408 至 R418)；**
- (d) 劃設「住宅(甲類)」地帶是為了促進綜合公營房屋發展項目，以回應社會對公營房屋的迫切需求。此舉與政府現時的房屋政策一致。申述人建議改劃部分申述用地供興建私人住宅發展項目，須大幅檢討整體發展的布局設計及相關的技術評估，導致擬議公營房屋發展項目的施工時間表有所延誤。並無有力的規劃理據支持應順應申述人的建議而改劃「住宅(甲類)」地帶的相關部分(**R4 及 R5)；**
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門所作的評估，已規劃的政府、機構及社區設施大致足以應付區內規劃人口的需求，除醫院病牀及若干社福設施外。當局會在擬議公營房屋發展項目內闢設適切的政府、機構及社區設施，以服務居民及區內人士。相關的決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應(**R1、R2、R4、R9、R10、R15 至 R20、R47、R49、R61 至 R64、R66、R68、R70、R71、R74 至 R88、R107、R108、R112、R114 至 R116、R118、R123、R131、R135、R141、R145、R147、R148、R152、R170、R171、R176 至 R180、R185、R191、R192、R197、R200、R208、R219、R220、R222、R223、R234、R235、**

R241、R249、R254、R255、R259、R261 至 R263、R265、R274、R279、R288、R290、R291、R294、R295、R301 至 R304、R305、R307、R308、R312、R315、R317 至 R319、R321 至 R323、R326、R327、R331、R340、R351、R355、R356、R359、R361、R386、R389 至 R391、R395、R407、R417、R418 及 R421)；

- (f) 就《註釋》作出修訂，以擴大豁免條款的適用範圍至「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的河道改道、填土及挖土工程，是為了簡化規劃申請程序／機制。有關的修訂符合《法定圖則註釋總表》最新修訂本的規定(**R419**)；以及
- (g) 已妥為遵從有關法定和行政上的公眾諮詢程序，包括展示所涉的分區計劃大綱圖供公眾查閱，並就擬議公營房屋發展項目分別諮詢屯門鄉事委員會及屯門區議會(**R5、R6、R47 至 R49、R65、R67、R74、R300、R417 及 R418**)。」

97. 城規會亦同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

98. 餘無別事，會議於晚上八時十分結束。