

二零二五年八月八日舉行的城市規劃委員會  
第 1341 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

潘樂祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務

蔡囡珍女士

規劃署署長

葉子季先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

黃幸怡女士

陳遠秀女士

葉文祺先生

鄧寶善教授

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
馮志慧女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林芬佑女士

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二五年七月二十五日第 1340 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二五年七月二十五日第 1340 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二五年七月二十九日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》及《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年八月八日在憲報公布。

#### (ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

##### 筲箕灣分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/21》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年五月二十三日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申

述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年九月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

#### 文錦渡分區計劃大綱圖

5. 秘書報告，就考慮《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/6》的申述的聆聽會安排已於二零二五年八月一日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，在二零二五年五月三十日，上述分區計劃大綱草圖根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份有效的申述。建議由城規會全體委員進行聆聽，考慮有關申述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年八月由城規會全體委員考慮有關申述。

- (iii) 上訴法庭撤銷就原訟法庭對城市規劃委員會就第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)所作決定的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 2260 號)所作裁決而提出的上訴(民事上訴案件 2024 年第 525 號)

6. 秘書報告，這宗司法覆核上訴(民事上訴案件 2024 年第 525 號)所涉地點位於灣仔聖佛蘭士街及秀華坊(下稱「申請地點」)。黃煜新先生已就此議項申報利益，因為他和配偶在灣仔擁有物業。由於此議項只是報告撤銷司法覆核上訴一事，因此黃先生可留在席上。

7. 秘書報告，這宗上訴由巧福發展有限公司、黑暗中對話(香港)基金有限公司及黃宏泰(下稱「司法覆核申請人」)於二零二四年十二月三日提出，反對原訟法庭駁回他們的司法覆核申請的裁決。有關的司法覆核申請是因應一宗由堅雄有限公司、滿盈發展有限公司及仲堅有限公司(下稱「第 12A 條申請人」)提交擬作住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/H5/7)(下稱「第 12A 條申請」)而提出的。在二零二四年十二月十三日和二零二五年三月二十一日舉行的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議上，委員在「續議事項」獲悉有關司法覆核上訴的最新情況。二零二五年六月二十三日，司法覆核申請人表示有意

撤回上訴(民事上訴案件 2024 年第 525 號)。二零二五年七月二十二日，相關各方共同申請撤回有關司法覆核上訴，向上訴法庭呈交同意傳訊後，上訴法庭於二零二五年七月二十八日作出命令，撤銷這宗司法覆核上訴。

8. 委員備悉，有關司法覆核上訴已經撤銷，相關法律程序已完結。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》的申述  
(城市規劃委員會文件第 11013 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

9. 秘書報告，黃煜新先生已就此議項申報利益，他在長洲擁有一項物業。由於黃先生所擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉的用地，委員同意黃先生可留在席上。

### 簡介和提問部分

10. 以下政府的代表及申述人此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

##### 規劃署

鄺弘毅先生

- 西貢及離島規劃專員

譚浩銘先生

- 城市規劃師／西貢及離島

#### *申述人*

##### R1 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

- 申述人

11. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

12. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

13. 規劃署城市規劃師／西貢及離島譚浩銘先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/10》(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人提出的主要理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11013 號(下稱「文件」)。修訂項目主要涉及把位於花坪的一幅用地(下稱「該用地」)由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最高地積比率訂為 1.58 倍及最高建築物高度訂為三層(8.23 米)，以進行住宅發展(項目 A)。分區計劃大綱圖的《註釋》亦作出修訂，其中包括(i)修訂「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清在計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時有關管理員宿舍的豁免條文；(ii)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」；(iii)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」；以及(iv)修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」有關填土或挖土工程的條款，以符合《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。

[黃傑龍教授及蔡幗珍女士在規劃署作出簡介期間到席。]

[倫婉霞博士此時到席。]

14. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1 – Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 她強烈反對項目 A，因為項目 A 濫用新界豁免管制屋宇政策，為位於「綠化地帶」中央並靠近「海岸保護區」地帶的該用地進行發展密度不適切的項目提供理據；
- (b) 長洲並沒有認可鄉村。長洲的「鄉村式發展」地帶涵蓋集中在該島中部低地現有村屋的地區。由於該用地並非任何現有鄉村的一部分，因此不應享有適用於新界豁免管制屋宇的發展豁免。此外，由於並無跡象顯示擬議發展是為長洲原居村民而設，因此該用地的發展應受制於其原本的規劃意向及發展限制，以期盡量減少對周邊「綠化地帶」造成的影響；
- (c) 除了兩條現有的行人徑外，並沒有車輛通道通往該用地。擬議發展將提供 18 個單位，可容納超過 50 名居民。該用地原本的民居是為單戶家庭而非大型社區而設，因此會對現有通道造成過度負荷；
- (d) 該用地劃作住宅用途，純粹是因為之前已有住宅民居存在。然而，此用途地帶並不恰當，因為該用地周圍是「綠化地帶」，因此應受到保護，不得進行任何發展。此外，與原本的用途地帶相比，擬議發展將令地積比率和上蓋面積大幅增加數倍；
- (e) 在沒有車輛通道的情況下，在該用地使用六個化糞池服務超過 50 人，長遠而言很可能會導致污水滲漏至周邊的「綠化地帶」，因為難以確保所需的維修服務能充分維持；

- (f) 擬建的建築物之間沒有預留空間，會導致空氣流通不佳和自然光滲透不足，尤其是考慮到從地面量度至天花板的高度少於三米。與其興建六幢新界豁免管制屋宇，每幢都需要加設樓梯，倒不如考慮興建一幢低矮的住宅大樓，以便更有效地利用樓面空間；
- (g) 批准劃設「住宅(丙類)9」地帶，將會鼓勵更多以需要興建新界豁免管制屋宇為名的同類申請，影響「綠化地帶」的完整；
- (h) 離島區議會議員就擬議發展及其他鄰近發展對環境及交通造成的影響所提出的關注，並未獲得妥善處理。規劃署只表示已向相關政府決策局／部門轉達這些關注，以作適當跟進，卻沒有提供關於建議解決方案的資料，特別是通道問題仍未解決這點，令人難以接受，原因是數條受遊客歡迎的步行徑可能會因為居民數目大幅增加而受到負面影響，妨礙遊客享受蒼翠的環境。此外，由於擬議發展位於斜坡之上，從遠處便可眺望到這個被綠化環境圍繞的發展。「綠化地帶」應受到保護，避免過度發展；
- (i) 正如第 12A 條申請編號 Y/I-CC/7 所顯示，在該用地於二零零四年納入首份長洲分區計劃大綱圖之前，擬議發展的地盤平整圖已在一九九二年獲建築事務監督批准，而六幢擬議新界豁免管制屋宇的建築工程的豁免證明書則在一九九三年由地政總署發出。雖然這些許可是在超過 30 年之前批出，但沒有資料顯示在該段期間這些許可曾獲延長。申請人須就新界豁免管制屋宇的建築工程向地政總署申請延期。最近，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零二五年六月六日拒絕了一宗擬作小型屋宇發展的第 16 條申請(編號 A/NE-LYT/847)，地政總署在二零零一年十月十五日簽發了相關的建屋牌照，但有關發展並未落實，而上述建屋牌照已於二零一二年三月九日被撤銷。這證明有關的許可在十年後應該已被撤銷；

- (j) 如文件中的回覆所述，地政總署通常會參考《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所載相關地契條款及規定，以考慮重建村屋的申請。此說法屬誤導，因為這宗個案並不涉及發展權；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (k) 她反對就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目 (b)、(c)、(d)及(f)；
- (l) 修訂項目(b)下，修訂計算地積比率／總樓面面積／上蓋面積時的豁免條文，以澄清「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)」地帶內有關管理員宿舍的規定。此項修訂惹人質疑，因為長洲並無別墅式發展；
- (m) 反對修訂項目(c)，即在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄下兩項用途。該兩項用途應保留在第二欄內，確保公眾得以監察；
- (n) 反對修訂項目(d)，即在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，因為「鄉村式發展」地帶的規劃意向旨在為原居村民提供家庭居所，此修訂會進一步助長濫用新界豁免管制屋宇政策的情況，許多新建的新界豁免管制屋宇已售予非原居村民；以及
- (o) 強烈反對修訂項目(f)，即修訂「海岸保護區」地帶的規劃意向及《註釋》的「備註」有關填土或挖土工程的條款，以符合《註釋總表》，因為此舉會令政府獲賦予權力可在不受約束及不必問責的情況下行事，缺乏充分監督，將損害整個規劃過程，漠視社區福祉。

16. Mulvihill 女士亦提出其他與分區計劃大綱草圖修訂項目無關的意見。她表示曾以電郵向小組委員會或城規會的委員表達關注，指出納入精簡安排的個案的處理方式未有遵循就精簡

審議規劃申請程序所議定的準則，而規劃署在處理該等電郵時亦沒有通知城規會。她舉出一些個案例子，指該等個案均收到政府部門及公眾的負面意見，包括主要持份者(如區內村民及鄉事委員會)的反對意見。大量申請已循精簡安排審議，而委員都沒有就該等申請提問。

[會後備註：關於 R1 的指控，規劃署其後在同一次會議上向委員簡述有關事宜。秘書提及在二零二五年六月收到兩封由 R1 發出的電郵，電郵指有兩宗第 16 條申請收到政府部門和公眾的負面意見，包括區內村民的反對意見，但卻獲納入精簡安排，而小組委員會委員並無提出意見。R1 認為這與精簡安排的議定甄選準則不符。秘書解釋，根據甄選準則，倘政府部門的負面意見或關注事項可透過施加規劃許可附帶條件及／或指引性質的條款處理，有關個案便可循精簡安排審議。在會議舉行前，採用精簡安排的個案摘要表連同文件會先送交委員參閱和考慮。委員可在會議上就有關申請提問，而規劃署的代表亦會在會議上回答委員提問。秘書又表示，按照一貫做法，秘書處會根據《城市規劃條例》及相關指引，代表城規會處理行政事宜，包括解答公眾就法定規劃及程序事宜提出的查詢，而如有事宜須徵求城規會的意見及同意，則會知會城規會。對 R1 兩封電郵的回覆已於二零二五年七月發出。委員備悉並同意上述事項。]

17. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或政府的代表會回答。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。主席繼而邀請委員提問。

### 該用地的背景

18. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 在首份長洲分區計劃大綱圖公布之前，獲批准在該用地興建六幢新界豁免管制屋宇的背景；
- (b) 就發展限制而言，該用地在先前的「住宅(丙類)6」地帶與現時的「住宅(丙類)9」地帶的比較為何；

- (c) 留意到土地擁有人並非認可鄉村的原居村民，但卻已獲發豁免證明書，以興建六幢新界豁免管制屋宇，R1 指該用地的土地擁有人濫用新界豁免管制屋宇政策的說法是否屬實，以及申請人的原居村民身分及符合新界豁免管制屋宇的特定建築物尺寸，是否准許興建新界豁免管制屋宇的先決條件；以及
- (d) 留意到在規劃和屋宇制度下獲批的申請一般設有時限，地政總署於一九九三年就該用地擬建的新界豁免管制屋宇建築工程發出的豁免證明書，是否有任何有效期須續期。

19. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 在首份長洲分區計劃大綱圖在二零零四年於憲報刊登前，建築事務監督已於一九九二年批准一套地盤平整工程圖則，以及地政專員已在一九九三年就該六幢新界豁免管制屋宇的建築工程發出豁免證明書；
- (b) 該用地的六幢新界豁免管制屋宇的發展參數對應的地積比率約為 1.58 倍，建築物高度訂為三層(8.23 米)，超出先前「住宅(丙類)6」地帶的發展限制，其最高地積比率限為 0.2 倍，最大上蓋面積限為 20%，最高建築物高度限為兩層(7.62 米)。土地擁有人因此提交第 12A 條申請及附上相關技術評估以作支持，要求把該用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，並訂定較高的發展密度，以便發展該六幢新界豁免管制屋宇。小組委員會於二零二四年九月二十日同意該宗申請。把該用地改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最高地積比率訂為 1.58 倍及最高建築物高度訂為三層(8.23 米)，旨在落實獲同意的第 12A 條申請；
- (c) 新界豁免管制屋宇不一定是小型屋宇，因為小型屋宇只是新界豁免管制屋宇的其中一類。興建新界豁免管制屋宇受《建築物條例(新界適用)條例》規

管，該條例限制每幢新界豁免管制屋宇的有蓋面積不可超出 65.03 平方米，高度不可高於三層(8.23 米)。根據《建築物條例》(第 123 章)，新界豁免管制屋宇如符合相關條例／指引的豁免準則(例如新界豁免管制屋宇的高度及斜坡的斜度)，可獲豁免提交建築工程、地盤平整工程及排水工程的圖則，惟須獲地政總署根據《建築物條例(新界適用)條例》發出的相關豁免證明書。另一方面，興建不超過新界豁免管制屋宇的尺寸的小型屋宇，是新界男性原居村民的專有權利。由於長洲並沒有認可鄉村，因此新界小型屋宇政策並不適用於長洲或該用地。地政專員於一九九三年根據《建築物條例(新界適用)條例》就該用地上的六幢新界豁免管制屋宇的建築工程發出豁免證明書；以及

- (d) 地政總署表示，當局分別在一九九三年及二零二三年就於該用地進行建築工程及排水工程發出的豁免證明書仍然有效。

20. 地政總署副署長／一般事務蔡嫻珍女士確認，所發出的豁免證明書不受任何時間限制，仍然有效。

#### 該區的規劃歷史

21. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該區的規劃歷史，尤其是為何在大幅「綠化地帶」內劃設個別「住宅(丙類)」用地，以及是否有意約束該些「住宅(丙類)」用地的範圍和發展規模；以及
- (b) 該用地內或附近是否有或會受擬議發展影響的遠足徑。

22. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 早在二零零四年首份長洲分區計劃大綱圖公布前，花坪高地地區已存在零碎的住宅民居，包括兩幢在該用地搭建的已荒廢破舊屋宇。在擬備長洲分區計劃大綱圖時，當局的意向是保留花坪現有的鄉郊特色和綠化空間，同時允許現有的零碎、低層住宅發展。「住宅(丙類)」地帶的發展限制主要旨在反映當時已有的發展項目。該區的個別「住宅(丙類)」用地可依照分區計劃大綱圖所訂立的發展限制進行重建；以及
- (b) 花坪並非熱門的遠足目的地，因為大部分訪客均傾向到訪近碼頭的長洲中部低地，以及該島西南面的西灣地區，亦即張保仔洞的所在地。附近的步行徑主要用作前往分布零散的發展項目，例如位於「康樂」地帶的救世軍白普理營和明愛賽馬會明暉營的營地，以及住宅發展項目。該用地一直劃為「住宅(丙類)」地帶，改劃用途地帶主要是配合有較高地積比率和建築物高度限制的住宅發展，並不影響「綠化地帶」周邊的林地、步行徑或附近的營地。

#### 對排污的關注

23. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該用地附近有沒有任何公共污水渠，以及花屏山莊鄰近的住宅發展項目是如何處理污水；以及
- (b) 該用地鄰近「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，這是否准許使用化糞池的一個相關考慮因素。

24. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於花坪沒有公共污水渠，環境保護署(下稱「環保署」)容許該處使用其他的污水處理方法，例如使用化糞池。環保署在第 12A 條申請階段期間，已為擬議新界豁免管制屋宇檢視擬議化糞池的設計和位置，對這宗申請和目前分區計劃大綱圖作出的修訂亦沒有提出負面意見；以及

- (b) 除了對位於集水區內發展項目使用化糞池有嚴格管制外，其他地區使用化糞池屬可以接受，但化糞池的設計、建造、運作和維修保養方面須符合環保署發佈的相關指引，以確保會定期清除淤泥，以及在棄置淤泥期間沒有污水滲漏。

25. 環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，在沒有公共污水渠可供使用的地區，化糞池是可以接受的污水處理措施。化糞池的設計容量須足以獨立處理發展項目產生的所有污水，不致影響毗鄰水體或土地。化糞池的建造和運作須遵從環保署發出的相關指引。

26. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人和政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人和政府的代表此時離席。

#### 商議部分

27. 主席請委員發表意見。

28. 委員普遍表示支持項目 A，並提出以下意見：

- (a) 就這宗個案而言，由於有關建議不涉及興建小型屋宇，因此土地擁有人不論是否原居村民，均有權發展該用地，因其本身屬建築地段。對「住宅(丙類)9」地帶施加的發展限制，旨在反映建築工程已獲發豁免證明書的擬議發展的發展參數。應該容許項目 A 的修訂；
- (b) R1 提出的部分反對意見並非關鍵事宜，亦無理據支持。舉例來說，其聲稱因擬議發展而略為增加的人口，會對現有的行人徑造成負面影響，但其影響根本微不足道。另一方面，項目 A 的修訂則理據充足，因為在首份分區計劃大綱圖公布前，當局已就於該用地興建六幢新界豁免管制屋宇發出豁免證明書；以及

- (c) 雖然 R1 的論點重複而缺乏理據，但政府仍有責任回應所有提出的理由，以澄清事實資料，並向公眾傳達準確的訊息。

29. 一名委員備悉項目 A 旨在反映一宗已獲同意的第 12A 條申請，主要是提高該「住宅(丙類)」用地的發展密度，因而關注此舉會否為提高附近「住宅(丙類)」用地的發展密度立下先例，並詢問該用地的獲准許新界豁免管制屋宇的發展參數為何沒有反映在首份分區計劃大綱圖上，以及該發展建議自一九九二／九三年度獲批准以來，為何長期沒有落實。另一名委員則詢問為何該六幢新界豁免管制屋宇能在未獲規劃許可的情況下獲發豁免證明書。

30. 規劃署署長葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局在一九九三年發出豁免證明書時，尚未有法定圖則涵蓋該用地，因此無須提交規劃申請；
- (b) 在擬備長洲分區計劃大綱圖時，當局在長洲南面高地地區劃設了多個獨立「住宅(丙類)」地帶，主要反映獲建屋權的現有住宅用地，包括一些空置用地或建有荒廢屋宇的用地，此等用地劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率為 0.2 倍。該用地背景特殊，因為當局於一九九二年批准一套地盤平整工程圖則，並於一九九三年就六幢新界豁免管制屋宇的建築工程發出豁免證明書，兩者仍然有效。土地擁有人經由第 12A 條申請提高該用地的發展密度，以興建已於一九九二／九三年度獲批准建築工程豁免證明書的六幢新界豁免管制屋宇。因此，將該用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，並增加地積比率和建築物高度，不會對附近所有「住宅(丙類)」地帶立下先例。城規會將根據每宗改劃申請的個別情況予以考慮，同時顧及相關規劃和技術考慮因素；
- (c) 儘管該用地早於一九九三年已就六幢新界豁免管制屋宇的建築工程取得豁免證明書，但當時尚未就排水工程取得豁免證明書。此外，當局在二零零四年

擬備分區計劃大綱圖時，建築工程尚未展開，而對「住宅(丙類)」地帶施加的發展限制，主要反映當時在該用地上現有建築物的發展參數，故該用地劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率為 0.2 倍及最高建築物高度為兩層(7.62 米)。然而，土地擁有人於二零二三年透過申請排水工程的豁免證明書，表達了進行獲准許的新界豁免管制屋宇發展的意向，繼而於二零二四年提出第 12A 條申請，將該用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶；以及

- (d) 在擬備法定圖則的過程中，當局會考慮當時所有相關因素。如當時劃定「住宅(丙類)6」地帶的情況所示，20 多年前的圖則制訂工作較著重透過在分區計劃大綱圖施加現有建築物的發展參數，以控制花坪長滿植物的高地的現有發展規模。

31. 地政總署副署長／一般事務蔡嫻珍女士補充說，就該用地簽發的豁免證明書仍然有效，這些豁免證明書並沒有屆滿日期或撤銷條款(除非違契)，對工程展開日期亦沒有任何要求。規劃署署長葉子季先生表示，根據規劃許可展開經批准發展工程的時間，與地政總署簽發豁免證明書的有效期，這兩個時間概念屬兩個獨立的發展規管制度，不應混為一談。秘書補充說，R1 所提及該宗興建小型屋宇被拒的第 16 條申請，涉及的是地政總署批出的建屋牌照被撤銷，與這宗個案中就興建新界豁免管制屋宇簽發的豁免證明書並不相同。

32. 一名委員詢問，為精簡發展程序，能否在不修訂分區計劃大綱圖的情況下，容許在該用地興建已於一九九二年／一九九三年獲准的擬議新界豁免管制屋宇。規劃署署長葉子季先生回應說，擬議發展必須符合涉及規劃、建築物和土地制度的所有發展管制規定。因應該用地劃為「住宅(丙類)9」地帶而要符合一套新的發展限制，即最高地積比率為 1.58 倍及最高建築物高度為三層(8.23 米)後，土地擁有人在進行擬議發展時會擁有更大彈性。例如，只要擬議發展的發展參數符合分區計劃大綱圖對「住宅(丙類)9」地帶施加的發展限制，土地擁有人可以不興建獲准的新界豁免管制屋宇，而是藉向建築事務監督提交建築圖則，進行另一類型的住宅發展。

33. 委員普遍支持項目 A，以及不反對就分區計劃大綱圖《註釋》作出的其他修訂，包括針對《註釋》的修訂項目(b)、(c)、(d)及(f)。該等修訂主要屬按照最新公布的《註釋總表》作出的技術修訂。

34. 主席總結，委員支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂項目，並同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

35. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1(部分)**就《註釋》作出的修訂項目(b)所提出的意見，並決定不接納 **R1 餘下部分**的意見，以及認為不應順應申述而修訂長洲分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

- 「(a) 項目 A 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗擬進行住宅發展及增加地積比率和建築物高度的第 12A 條申請的決定。擬議發展與周邊環境和景觀特色並非不相協調，而且不會對周圍環境造成重大的負面影響，而相關政府決策局／部門對在有關用地進行的擬議發展並不反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖的《註釋》中有關本項目的用途地帶和相關發展限制實屬合適；
- (b) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循相關的既定政府程序及／或向城規會取得規劃許可；以及
- (c) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「海岸保護區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「海岸

保護區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。」

36. 城規會亦同意，整份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(1)(a) 條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 15 分鐘。]

## 一般事項

### 議程項目 4

[公開會議]

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議  
(城市規劃委員會文件第 11014 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

37. 秘書報告，「龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究—勘查研究」(下稱「該研究」)由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委託顧問奧雅納—阿特金斯聯營進行。由於奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有份參與奧雅納—阿特金斯聯營，以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 過往與奧雅納公司有業務往來；  
以及

鍾錦華先生 — 前土拓署署長。

38. 由於此議項旨在向委員簡介龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議，因此上述委員所申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上並參與討論。

39. 以下政府的代表及顧問(下稱「研究團隊」)此時獲邀到席上：

規劃署

卓巧坤女士           —  規劃署助理署長／全港  
丁雪儀女士           —  總城市規劃師  
潘念雪女士           —  高級城市規劃師

土拓署

劉鎮達先生           —  土木工程處副處長(海港及土地)  
翁智慧女士           —  總工程師  
鄭毓文先生           —  高級工程師  
盧雪兒女士           —  高級工程師

奧雅納－阿特金斯聯營

姚卓安先生           ]             
趙祖強先生           ]             
梁錦誠博士           ]           顧問  
郭詠嘉女士           ]             
甄卓倫先生           ]           

40. 主席歡迎各人到席，並請研究團隊向委員簡介城規會文件第 11014 號(下稱「文件」)的內容。

41.  規劃署助理署長／全港卓巧坤女士表示，龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的初步發展建議將提供總發展面積約 301 公頃，包括龍鼓灘和屯門西地區的近岸填海土地及重新規劃的現有土地。有關建議採取「產業導向」的規劃布局，以「智綠產業港」作為龍鼓灘和屯門西地區的發展定位，主力發展四個具增長潛力的核心產業。研究團隊希望就有關建議徵詢城規會的意見。為期兩個月的公眾參與活動已於二零二五年八月一日展開，以收集公眾及持份者的意見，隨後將深化有關發展建議，並進行詳細工程設計及技術評估，以制訂建議發展大綱圖。

42.  規劃署總城市規劃師丁雪儀女士借助投影片及短片，按文件詳載的內容向委員簡介規劃願景及定位、初步發展建議、概括土地用途建議、項目重點，包括發展四個具增長潛力的核

心產業、改善交通連接、打造新一代產業園區和重新規劃以取得最大規劃增益，以及未來路向與該研究的初步實施計劃。

43. 規劃署代表簡介後，主席請委員提問並發表意見。

#### *四個具增長潛力的核心產業*

44. 委員普遍表示支持並歡迎採用「產業導向」的規劃布局，以「智綠產業港」作為龍鼓灘和屯門西地區的發展定位，善用有關地區的獨特地理優勢，四通八達的策略交通網絡，以及區內現有的兼容產業。部分委員強調，香港急切需要發展具強大增長潛力的新產業。他們表示，此需求不僅出於相關產業的持份者，亦與香港未來發展成為創新科技驅動城市的願景一致。

45. 部分委員提出以下問題／意見：

- (a) 關於循環經濟產業，會否與附近的現有回收作業及其他機構(例如環保園、公眾填料庫、鋸木廠等)合作；
- (b) 循環經濟產業建議設於屯門赤鱸角連接路附近，倘旅客經機場抵港後在屯門西地區看見雜亂無章的回收物料，或會產生負面印象。當局可考慮把循環經濟產業遷往較接近龍鼓灘地區綠色／新能源產業的位置；
- (c) 現代物流業／內河碼頭方面，內河碼頭的設計原意是支援內河貨運，服務大灣區，與葵青貨櫃碼頭互補。要鞏固香港作為主要物流中心的地位，實在有必要全面檢視支援香港現代物流業的發展、運作鏈及全港運輸基建。此外，當局應檢討物流業日後的發展方向是否要進一步加強海空聯運物流發展，以及葵青貨櫃碼頭和內河碼頭在推動物流業方面發揮什麼功能和作用，尤其是內河碼頭的使用率近年持續下跌；

- (d) 擬議現代物流用地的臨海位置是否足夠重置屯門公眾貨物裝卸區；
- (e) 先進建造業的用地是否將用作生產／儲存或產品測試；
- (f) 建造業的持份者長期以來一直促請當局在龍鼓灘和屯門西地區設置永久的混凝土配料廠。此處為理想位置，因為有海路連接，而且遠離住宅區，以及具備支援北部都會區(下稱「北都」)發展的潛力；
- (g) 關於綠色／新能源產業，香港的目標是發展成為綠色港口，市場對於在海運和空運方面使用和供應綠色／新能源(例如綠色甲醇及液化天然氣)有殷切需求。業界的持份者很可能會在考慮多項因素後，自行協調在不同地點(例如青衣)儲存和生產綠色能源。循環經濟及綠色／新能源產業可作跨區規劃。為發展綠色能源制訂清晰路線圖及明確計劃，至為重要。建議為綠色能源產業撥出的土地不足以應付種類繁多的新／綠色能源。因此，為在龍鼓灘地區發展特定類別的新／綠色能源訂立清晰目標，是較可取的做法；
- (h) 綠色／新能源產業方面，會否與周邊地區內的現有營運者(例如 T·PARK[源·區]、發電廠等)合作，研究團隊曾否與發電廠的營運者討論他們日後發展綠色能源的計劃，以及他們與現有營運者合作的意向；以及
- (i) 備悉當局已預留土地興建多層大樓，以重置現有棕地作業，而業界持份者亦提出有關重置作業的困難、可行性及所需時間。當局為興建多層大樓而預留的土地是否足夠，而重置棕地作業會否影響落實計劃。另外，有關多層大樓是否為龍鼓灘和屯門西地區的現有棕地作業及其他受落實新發展區所影響的作業而設。

46. 規劃署助理署長／全港卓巧坤女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署已諮詢龍鼓灘和屯門西地區內現有工業作業的一些持份者，他們目前並沒有改變未來發展的打算。規劃署亦審慎考慮了促進各產業互相合作的問題。例如，循環經濟和環保園日後的營運者可以合作，藉研發工作推動科技進步，生產高價值產品，例如無電製冷和創冷產品的核心原料。循環經濟產業能促成發展具潛力的新增長點，創造把循環再造物料生產成最終製成品的完整高價值生產線；
- (b) 建議為四大核心產業採用現代且有序的園區式發展，促進創新與探索新科技。此外，亦會藉提供配套設施及優質環境，營造有別於傳統工業區的發展格局和氛圍。屯門西地區東部已指定用作支援循環經濟，會在屯門至赤鱸角連接路附近興建一條綠色走廊。這條綠色走廊設有行人及單車道，同時融入藍綠資源，營造綠色優質環境；
- (c) 內河碼頭的位置十分靠近珠江三角洲和香港國際機場，一直為小型內河船提供中轉服務，而葵青貨櫃碼頭則主要服務遠洋船隻。考慮到內河碼頭(佔地 65 公頃)的泊位使用率近年一直偏低(約佔整體容量五分之一)，經與運輸及物流局磋商後，建議保留內河碼頭的部分用地(約 35 公頃)繼續作內河貨運用途，同時在規劃上提供彈性，因應未來需求容納其他現代物流用途。當局會繼續諮詢相關持份者和政府決策局／部門，以進一步深化有關土地用途建議，從而鞏固香港作為國際航運中心和國際物流中心的地位；
- (d) 預留供現代物流業使用而附沿海地段的土地當中，建議把一幅約四公頃及泊位約長 700 米的土地按相同的準則用以容納重置的現有屯門公眾貨物裝卸區。相關決策局／部門已確認需要重置屯門公眾貨物裝卸區，亦已同意擬議地點。預計重置地點可與周邊的物流產業產生協同效應，促進高增值物流業

務。當局有必要與相關持份者和決策局／部門保持溝通，確保能與現代物流業的未來發展順利協調和配合；

- (e) 預留供先進建造業使用的土地能促進發展，主要涵蓋研發、測試、認證和儲存，例如與「組裝合成」建築法和「機電裝備合成法」的本地處理程序相關的設施；
- (f) 在龍鼓灘地區發展先進建造業時，建議優先處理綠色建築材料(例如鋼筋預製組件和低碳混凝土)的研發和生產，以鼓勵採用先進和可持續的建築方法；
- (g) 運輸及物流局頒布了《綠色船用燃料加注行動綱領》，推進香港發展成高質綠色船用燃料加注中心。同樣地，政府的政策方針和市場的趨勢均支持使用可持續的新能源，例如海上使用綠色能源及航空業使用可持續航空燃料。鑑於上述，預留供綠色／新能源產業使用的土地不應限於儲存綠色燃料，而應可同時預留容量支援本地生產綠色燃料，以配合產業日後的技術發展。與運輸及物流局和相關業界持份者的溝通將會繼續，以推動業界的綠色轉型；
- (h) 研究團隊先前曾與相關持份者聯絡，明白他們未來的發展計劃是增加生產清潔的新能源。隨着綠色／新能源產業的作業開始營運，現有作業和新作業之間會產生協同效應；以及
- (i) 目前，在龍鼓灘地區有一些零星的棕地作業，例如露天貯物、與港口相關的物流作業和循環再造用途，佔地超過 10 公頃。建議預留足夠土地(包括露天場地或供發展多層大樓的用地)，以供重置並整合現有的棕地作業，從而促使這些作業升級轉型，配合區內發展先進建造、循環經濟和現代物流等核心產業發展。視乎在公眾參與活動中收到的意見，預留土地的建議會容許彈性安排，以容納在龍鼓灘地

區及其他地區的棕地作業。研究團隊會與相關持份者溝通，以更加了解他們的需要。

47. 就會否在先進建造業區內生產「組裝合成」建築法的組件，一名委員表示，有關生產會在內地進行，因為以原材料和人手成本而言，相較於香港，在內地生產會較具成本效益。發展局已准許從內地直接採購有關服務，以助降低建造業界的成本。此外，當局已在北都預留土地，用作研發和測試「組裝合成」建築法的產品。

#### *為四個產業預留土地面積*

48. 兩名委員對於這些涉及大規模作業或儲存的核心產業獲分配的土地不足，表示關注，並指出由於生產和儲存「組裝合成」建築法組件須大量土地面積，要滿足可容納全部四個核心產業(例如先進建造業)的土地需求是不切實際的。一名委員詢問，是否有任何關於擬議核心產業及其作業的市場研究、資料或數據，以支持每個產業獲劃定的擬議土地面積。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士回應時表示，在釐定核心產業的位置分布時，已考慮一系列的因素，包括地理優勢、產業的位置需求、與大灣區和現有產業合作的機會、不同產業持份者的意見、填海對鄉村和航道造成的影響等。有關為四個產業劃設的擬議面積，已就海外產業園區、相關產業的發展趨勢和政府的政策進行資料搜集。該四個產業所須的土地面積，包括策略性儲備用地的供應，亦已諮詢相關政府決策局／部門。在公眾參與活動期間從相關持份者收集意見後，便會深化初步發展建議。在詳細規劃階段會進行充分考慮，以便為分配作核心產業的土地面積提供彈性。顧問梁錦誠博士補充說，核心產業的擬議撥地是根據資料搜集所得資料，有系統地進行估算而定，有關資料涵蓋區域及地區發展趨勢、營運要求、長遠投資前景和市場需求，以及對四個核心產業持份者的諮詢。一名委員對於當局經過審慎分析，輔以資料搜集和市場數據，才擬定四個核心產業的撥地，表示欣賞。

49. 一名委員強調需要有足夠的撥地，以應付全港回收業所面對的挑戰。在擬議核心產業中，循環經濟產業尤其關鍵，因為這產業與一般市民的生活直接相關，須採取緊急行動。只預留 32 公頃土地給循環經濟產業，並不足以解決全港廢物棄置的

問題，而有關建議提及園林廢物處理，只是因為 Y·PARK [林·區]可能要重置。該委員舉例，單單要處理 100 公噸塑膠廢料便須逾 10 公頃的土地。鑑於香港每日產生大約 2 000 公噸的塑膠廢料，僅僅依賴屯門西地區已規劃的用地，並不可能提供足夠的廢物處理容量。該委員強調，政府各部門(包括發展局和環境及生態局)應攜手合作，以長遠的眼光為未來 10 至 50 年進行全面規劃，有效解決廢物管理問題。要達到此目的，便需要物色足夠和合適的用地，例如位於曾咀(龍鼓灘北面)的新界西堆填區附近一帶可進行低端處理程序，而屯門西地區則預留作高端作業。此外，該委員亦強調區域合作對解決廢物問題的重要性，尤其是與大灣區之間的合作。香港可與大灣區的城市結成夥伴，以建立完整的廢物處理產業鏈。另一名委員提議，發展局可諮詢環境及生態局有關曾咀新界西堆填區的潛在功能，以及該處能否把循環經濟產業納入在內。規劃署助理規劃署長／全港卓巧坤女士回應時表示，在諮詢相關政府決策局／部門和持份者後，預留作循環經濟之用的土地是供發展綠色產業，以協助本地綠色科技產業，例如將本地廢料升級再造成高價值產品，如製冷和聲學超材料產品。龍鼓灘和屯門西地區的臨海用地廣闊，亦設有海路運輸，因此有可能把回收物料轉運往來珠江三角洲，在屯門西地區的循環經濟內進行高增值處理程序，例如改變汽車電池的用途。

50. 關於文件附件一，一名委員詢問，發展建議沒有包括屯門西現有作業(即發電廠、鋼鐵廠和環保園)的理由為何。規劃署助理規劃署長／全港卓巧坤女士回應時表示，研究團隊已與現有機構的營運者聯絡，他們均表示有意保留其作業，但歡迎就該地區提出的發展建議，因為可帶來與新核心產業合作的機會，並產生協同效應，盡量擴大增長潛力。為確保有效推行建議和促進協同合作，須定期檢討規劃要求。

51. 主席備悉，如研究團隊所強調，在決定填海的範圍及四個核心產業的土地分配時，已把多項因素納入考慮。填海範圍從原先建議的 220 公頃減少至 145 公頃，相當於減少了三分之一。有關調整主要是為了回應龍鼓灘村民對原先建議的大規模填海範圍的深切關注，因為會把他們鄉村前的整個海灘填平。另外，擬議填海工程應避免影響航道的繁忙海上交通，而當填海範圍超過近岸區，水深大幅增加時，填海工程的開支亦會相應增加。發展局歡迎相關政策局就支援新興產業所需土地面積

提出意見，而且一直積極與相關決策局合作制定土地用途計劃。舉例而言，關於先進建造業，發展局工務科定期檢視土地需求，以切合產業的需要及發展。根據發展局工務科的資料，在龍鼓灘地區為先進建造業預留了 47 公頃有海路連接的土地，主要用作進行「組裝合成」建築法和「機電裝備合成法」的研發、測試和認證工作。北都的新界北新市鎮亦已為先進製造業額外撥出 20 至 30 公頃土地。至於循環經濟產業，發展局歡迎環境及生態局提出在屯門西地區預留土地以應對廢物處理問題的要求。循環經濟不只能處理園林廢物，亦可透過升級再造和綠色科技發展支持回收產業的升級。例如，將軍澳創新園一所科技公司研究利用回收膠粒製造吸音超材料，從而解決香港塑膠廢物的問題，同時為回收物料創造價值。環境及生態局注意到在生態園的作業一直較為低端，遂打算發展高科技產業，在屯門西地區推動把回收產業轉型為高增值產業。現代物流業方面，內河碼頭雖佔地 65 公頃，目前卻只使用了五分之一的規劃容量。鑑於內地港口設施發展蓬勃，轉運需求下跌，內河貨運的業務情況已有所變化。當局為善用土地而提供彈性，但有待進一步諮詢運輸及物流局的結果而決定內河碼頭維持原有功能還是把運作升級。目前的方案符合現代物流的趨勢，尤其是電子物流(即電子商貿)方面的發展，高增值貨物或小型包裹先從內地運往香港，然後經香港國際機場高效可靠地運送至其他目的地，充分善用內河碼頭鄰近香港國際機場的優勢。新能源方面，預計日後能在空運、海運及陸上運輸使用綠色能源，例如生化柴油及綠色甲醇。龍鼓灘地區的綠色／新能源設施不但能提供儲存用途，亦可支持生產綠色能源，利便日後發展。

52. 規劃署助理署長／全港卓巧坤女士補充指，當局在考慮相關政府政策、行業需求及日後需要後，決定以園區的方式推動以「產業導向」的規劃布局發展四個核心產業。政府一直制定政策，推動和發展這些具增長潛力的產業，即先進建造業、新能源、回收及現代物流業。龍鼓灘及屯門西區的擬議「智綠產業港」發展亦能與區內現有作業產生協同效應，有助香港邁向碳中和。

#### *落實及運作模式*

53. 一名委員查詢擬議發展的落實時間表。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士表示視乎撥款多寡，目標是希望在二零二

八年初展開龍鼓灘地區的填海工程，而屯門西地區的部分則會稍後在該研究的下一階段考慮。

54. 一名委員就產業園的運作模式作出提問。該委員表示以綜合方式管理產業園有助構建更靈活和具凝聚力的環境，提升其吸引投資及企業的潛力。主席表示政府一直考慮把指定作已規劃產業的土地批予單一公司成立產業園。根據政府的政策，這家公司負責監督園區的運作、管理及發展，包括制訂策略吸引和邀請合適的企業落戶園區。洪水橋新發展區的一些物流用地已經證明此法可行。

#### *運輸及其他基礎設施*

55. 一些委員就屯門一帶目前的交通擠塞情況和擬議發展對日後交通情況的影響，以及擬議交通改善措施表示關注，並提出以下問題和意見：

- (a) 使用跨灣橋的行車距離與陸上路線相若，但興建跨灣橋可能對海洋生態系統造成的影響以及工程的造價均顯著增加，在龍鼓灘興建新跨灣橋的考慮因素為何；
- (b) 新建跨灣橋的容車量是否足以應付核心產業所帶來的交通流量增長，特別是屯門至赤鱸角連接路附近已有交通擠塞情況；
- (c) 根據擬議交通安排，龍鼓灘及屯門西地區可經由龍門路和龍富路連接至屯門市中心，但屯門市中心的交通已有擠塞或飽和情況，當局可否考慮另一安排，即取道通往龍鼓灘及屯門西地區西北面的運輸連接道路，繞過屯門市中心。另外，龍鼓灘及屯門西地區如何連接至屯門至赤鱸角連接路；
- (d) 屯門至赤鱸角連接路附近的迴旋處已見擠塞，施加時速 50 公里的車速限制令問題加劇，導致車流回堵至屯門市中心甚至藍地。屯門市中心的交通已非常擠塞，運輸署准許巴士在繁忙時間繞過部分車站及改道行駛，惟違例泊車仍是一大問題。當局應加

倍注意評估擬議發展對交通情況造成的影響，確保不會令現況繼續惡化。由於龍鼓灘及屯門西地區為貨運樞紐，加上市民上下班所需的交通，該區於繁忙時間將產生龐大交通量，因此當局應研究龍鼓灘及屯門西地區的交通安排。此外，流浮山地區亦飽受嚴重交通擠塞之苦，尤以日落後大批市民從下白泥離開時為甚。當局有必要全面檢討屯門區的交通安排；以及

- (e) 當局有否考慮將擬議跨灣橋東延是否可行，例如將跨灣橋與已規劃的十一號幹線連接起來。

56. 土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為配合擬議發展並考慮到新增的交通需求，當局建議興建全新跨灣橋，將龍鼓灘填海區與龍門路連接起來，藉此改善區內道路運輸系統。龍門路長約 6.5 公里，將龍鼓灘及屯門西地區連接至屯門市中心，當局會將其中長約 1.5 公里的路段由雙線不分隔車路擴闊為雙程雙線分隔車路。當局於二零二五年八月一日展開公眾參與活動首日，諮詢龍鼓灘村村代表和部分村民的意見，與會村民均支持興建全新跨灣橋及擴闊龍門路的建議。該跨灣橋將為重型車輛提供更直接的行車路線，有效將交通從龍鼓灘路近龍鼓灘村的路段分流，從而大幅減少龍鼓灘村所受的噪音及空氣污染；
- (b) 全新跨灣橋為四線行車，兩線北行，兩線南行，其容車量該足以應付交通需求；
- (c) 除建議興建全新跨灣橋及擴闊龍門路以應付增加的交通流量外，當局亦計劃沿龍門路進行路口改善工程，建議闢設新的高架道路以繞過龍富路迴旋處。路政署正推展屯門繞道項目，其西端將鄰近屯門至赤鱗角連接路。土拓署會繼續與路政署緊密合作，設計道路網以更有效地整合兩項工程，務求滿足交通需求。根據該研究的交通影響評估，龍鼓灘及屯

門西地區的交通將經由龍門路和龍富路往屯門市中心，並經由屯門至赤鱸角連接路往東涌；

- (d) 當局現正進行交通影響評估，以評估擬議發展對周邊道路網可能造成的影響。土拓署將繼續與運輸署和路政署緊密協調，制訂適當改善措施，以處理擬議發展帶來的交通問題；以及
- (e) 該研究的範圍非常接近交通繁忙的龍鼓航道，距離龍鼓灘填海區約 700 米及屯門西填海區約 400 米。該航道每日約有 500 艘船隻航行。倘若將跨灣橋東延，繞過屯門至赤鱸角連接路，會因該航道而大受限制。

57. 關於屯門至赤鱸角連接路迴旋處附近的道路車速限制和屯門的交通狀況，運輸署總工程師(新界西)岑蕙琳女士表示，由於龍富路迴旋處是由 T 型路口改建而成，為道路安全起見，車輛駛入該迴旋處時必須減速。運輸署一直就龍門路沿路的車速限制進行檢討，而任何建議均須顧及路形和道路安全。正如一名委員所建議，在進行有關檢討時，亦可研究車速限制標誌，以提高駕駛人士的意識。岑女士續說，該研究的交通影響評估仍在進行中，有關評估會涵蓋路面交通分流，以支援龍鼓灘及屯門西地區的核心產業。當局會審慎評估擬議發展所產生的交通影響，並建議道路改善措施，而這些措施將會配合核心產業的發展同步落實。運輸署會就交通安排與研究團隊保持密切溝通。此外，當局清楚了解交通擠塞仍是屯門居民的一大關注事項。運輸署一直與路政署合作研究措施，紓緩屯門的交通擠塞情況。這些措施會視乎可用的資源而分階段落實。

58. 一名委員問及龍鼓灘及屯門西地區與流浮山／稔灣北／下白泥地區之間的連接，因為該等地區有潛力發揮協同效應，尤其是考慮到 T·PARK[源·區]及北都計劃下流浮山擬議發展的存在。另一名委員進一步詢問開通一段稔灣路以連接流浮山及屯門地區的時間表，因為留意到稔灣路有關路段現因新界西堆填區的運作而封閉。土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生在回應時表示，流浮山位於龍鼓灘及屯門西地區的東北面。環境保護署及路政署一直檢討如何改善流浮山與龍鼓灘及屯門西地區之間的連接，方法是在深灣路、稔灣路(北)及

稔灣路(南)進行改善工程，以及考慮可否開通位於新界西堆填區內的稔灣路封閉路段。在上述檢討工作完成後，預計連接會有所改善。另一名委員表示，在稔灣路開通後，由深圳灣公路大橋直達屯門至赤鱗角連接路的快捷路線，可能會導致沿路交通流量大增。在進行檢討時，應特別注意就有關影響作出評估。

59. 主席知悉委員對該區交通問題的關注。龍鼓灘及屯門西地區擁有獨特的地理位置優勢，包括有廣闊的臨海用地可作水路交通用途，鄰近香港國際機場，並連接通往東涌及市區的主要道路基建，例如屯門至赤鱗角連接路，而且日後稔灣路開通後將連接深灣路通往流浮山，因此龍鼓灘及屯門西地區具備良好條件，支援發展所建議的具高增長潛力新興產業，尤其是需要便捷運輸往來香港國際機場的電子商務。有關的交通安排會在該研究的下一階段再作詳細審視。

60. 一名委員詢問，擬議核心產業所產生的大量污水會如何處理；污水會否在望后石污水處理廠處理；以及是否需要進行任何改善工程。土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生在回應時表示，屯門西地區的擬議核心產業所產生的污水，會由望后石污水處理廠處理，而污水處理廠可能需要進行改善工程以增加處理量。至於龍鼓灘地區的擬議核心產業所產生的污水，則須興建新的污水處理設施處理。

#### *氣候變化和綠色及智慧基礎設施*

61. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 填海土地的地盤平整水平為何，以及設計是否留有彈性，以符合政府間氣候變化專門委員會第七次評估報告所載的標準。該報告可能於二零二九年左右(即預期首批土地可供使用的時間)公布，並可能會提出新標準；
- (b) 整合綠色及智慧措施和推動親水環境的概念值得欣賞，尤其是在龍鼓灘地區闢設擬議綠化水道，以保存天然海岸線，並為社區締造綠化景觀及公共空間。另一方面，兩條擬議綠化水道的水流似乎是單

向流動，而且水道比較狹窄，委員關注水道的水質，以及對其水生環境可能造成的影響；

- (c) 有沒有規劃在兩個地區闢設區域供冷系統，作為環保措施，以善用有關地區的近海優勢；以及
- (d) 在落實核心產業前，擬議綠色基礎設施(例如綠化水道及生態海岸線)會否與其他基礎設施一併興建。

62. 土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生作出回應，要點如下：

- (a) 與維多利亞港附近在主水平基準上 4 至 5 米的現有水平相比，填海區的擬議初步平整水平將會在主水平基準上約 7 米。擬議水平是根據《海港工程設計手冊》而設計，該手冊已更新，以納入 AR6 所概述的應對氣候變化影響和極端天氣情況(例如超強颱風山竹和天鴿吹襲期間的風暴潮)建議。為應對氣候變化影響所帶來的挑戰(包括海平面上升)，會按照循序漸進的原則，以便預留彈性，可加高沿岸擋浪牆的高度和建造充分的地基以切合實際需要。此外，海事構築物的設計將以應對中等溫室氣體排放情景為基本情景，同時亦會透過在設計上留有足夠空間，應對因氣候變化而帶來預期海平面上升和風暴潮增多的情況，涵蓋很高溫室氣體排放情景；
- (b) 為保存天然海岸線，將會分別在龍鼓灘填海區以北和以東沿岸提供兩條綠化水道，各闊 50 米，長度分別約為 900 米及 1 100 米。現時有一條河道連接該兩條水道。計及水流和海潮等因素，綠化水道的水質已初步評估為符合相關標準；
- (c) 可在下一階段考慮採用區域供冷系統，因為該研究集中探討概括土地用途建議。除先前所述的綠色走廊和綠化水道外，亦會建議建設綜合藍綠排水系統、採用多孔透水路面、綠化天台、雨水回收系統等環保措施。在建造新的跨灣橋時，亦會探討採用

智慧建造技術，例如以 S690 至 S960 級高強度鋼材和超高性能混凝土建設橋樑；以及

- (d) 發展建議旨在首先在龍鼓灘地區展開填海工程。在填海的過程中，將同時在北面和東面沿岸地區(即兩條擬議綠化水道所在之處)建造海堤和生態海岸線。環境影響評估(下稱「環評」)報告所建議以及在龍鼓灘擬議填海工程的環境許可證訂明的條件及規定所載的環境保護／緩解措施，均會予以嚴格遵守。

### 生態影響

63. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 留意到區內有不同品種的蝴蝶，會否採取任何措施加以保育；以及
- (b) 會否落實任何補償及／或保護措施，以保障並盡量減少填海工程對區內中華白海豚棲息地的影響。

64. 土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生作出回應，要點如下：

- (a) 環保／保育策略遵循避免和盡量減少已確定的生態影響，並作出補償的原則。擬議發展經謹慎規劃，避開兩個已識別的蝴蝶棲息地，並維持足夠的緩衝距離來保護這些棲息地。此外，將會種植有利蝴蝶棲息和覓食的樹木品種，進一步支持保護區內的蝴蝶自然棲息地；以及
- (b) 進行中的環評已全面評估填海工程對中華白海豚的影響。根據生態調查，龍鼓灘和屯門西填海區均沒有發現中華白海豚的蹤跡。在龍鼓灘和屯門西填海區逾兩公里以外龍鼓洲附近，觀察到約 10 條中華白海豚。有關評估亦利用靜態聲音監測器偵測海底聲音，識別中華白海豚在龍鼓灘和屯門西填海區的活動情況。結果顯示，相比在大嶼山北部和西南部水域(即中華白海豚較頻繁出沒的地點)記錄到的高

頻率活動聲音，填海區附近僅錄得極低頻率活動聲音。在完成環評後，將審慎落實當中關於中華白海豚的評估結果和建議，以盡量減少對生態的影響。

65. 一名委員詢問，已規劃的先進建造業用地會否阻擋中華白海豚瞭望台的景觀，以及當局會否施加任何建築物高度限制，以保留現有的觀景廊。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士借助一些投影片回應說，計劃為龍鼓灘填海區的核心產業採用低矮的建築設計，確保從地勢較高的中華白海豚瞭望台望向西南面宜人景色的開揚景觀得以保留。

#### *配套設施*

66. 一名委員欣賞建議顧及職住平衡。兩名委員留意到發展將會創造約 35 000 個就業機會，因此關注有否為該區的人才／專家及上班人士提供配套設施。一名委員留意到目前的配套設施集中在兩個地區的邊陲，認為應在詳細規劃階段研究較周到的安排，為上班人士提供更多便利。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士借助投影片作出回應，表示將規劃並提供配套設施，例如餐飲設施、社區設施、休憩用地、單車徑和行人徑及交通設施，以支援兩個地區的上班人士。

#### *龍鼓灘村民及當區文化保育*

67. 部分委員強調，龍鼓灘村民長期以來一直關注當局把全港的厭惡設施設置在屯門西地區，故解決和重視他們的關注至為重要。一名委員重點提出，規劃不僅要着眼於盡量減少對村民造成影響，更應進一步以改善村民的居住環境和生活質素為目標，例如改善龍鼓灘海灘的狀況，以及探討發展旅遊業的機會。當局應讓村民參與規劃過程，亦應為村民創造機會參與有關產業，良好展現採取以人為本的方式。一名委員特別指出，在發展過程中於龍鼓灘村推動城鄉共融，保育鄉村文化，十分重要。

68. 規劃署助理署長／全港卓巧坤女士和土拓署土木工程處副處長(海港及土地)劉鎮達先生借助一些投影片作出回應，表示有別於傳統工業發展，智綠產業港的規劃概念焦點在於現代園區式設計，強調優質環境，以及產業園區與周邊鄉郊環境的

融合。藍綠景物與龍鼓灘地區內的現有歷史和文化資源(例如龍鼓灘海灘著名的日落景點、天后廟、中華白海豚瞭望台和紀念碑)將獲保留。除綠色走廊外，已規劃的休憩用地佔地約 12 公頃，為產業園區構建優質環境，供上班人士和村民享用。此外，擬議發展將提供多項公共設施，包括行人徑及單車徑。為期兩個月的公眾參與活動於二零二五年八月一日展開後，研究團隊曾與龍鼓灘村(人口超過 2 000 人)的村代表及部分村民會面，向他們簡介和解釋最新的發展建議。值得注意的是，村代表表示支持大幅減少填海土地，以及建造直接通往龍鼓灘填海區的跨灣橋，使重型車輛無須駛近龍鼓灘村。研究團隊在規劃過程中會繼續讓村民參與，並會謹慎地檢視他們的意見，以深化有關發展建議。

### *旅遊業潛力*

69. 兩名委員詢問，在規劃兩個地區時有否考慮發展旅遊業的潛力。他們認為展示先進產業的旅遊點，配合經規劃的美化市容設施和當地的文化元素，既可吸引遊人到訪，亦能使配套設施不僅由在當區上班的人士使用，也可由遊客在餘暇時間享用，讓公眾在任何時間均可受惠。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士回應時表示，如先前所提及，當局已經規劃一系列用途，以支援龍鼓灘及屯門西兩個地區的核心產業，以及滿足上班人士及訪客的需要。這些用途包括餐飲店舖、休憩用地及社區設施，當中配合經完善規劃的行人路及單車徑網絡，以提升暢達度。新興產業如推行智慧措施，員工或會採用彈性上班時間，社區設施的設計須能符合他們的需要。根據海外及內地(例如新加坡及上海)的經驗，提供配套設施(包括零售、餐飲及員工居所)有助大幅提高產業園區的吸引力。待公眾參與活動結束後，在下一個詳細規劃階段深化發展建議時，將會檢視發展旅遊業的潛力。

### *其他事項*

70. 部分委員普遍認為不適宜在屯門西地區進行住宅發展，因為該區長期存在工業用途。屯門西地區亦能提供機會，把屯門第 16 區的現有公眾貨物裝卸區重置，發展成屯門西的現代物流業／內河碼頭。一名委員詢問，屯門西地區先前擬用作住宅發展，後來規劃出現改變，當局有否就屯門的房屋供應進行評

估。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士回應時表示，政府早前曾考慮屯門西地區的規劃以住宅發展為主。經檢視後，當局認為住宅發展與現有工業作業未必兼容，建屋量亦會受制於機場高度限制，而且已覓得土地滿足中長期房屋需求。鑑於屯門西在地理上享有優勢，並考慮到持份者及業界的意見，當局認為較適宜在屯門西地區推行以產業為主的發展，提供更多土地以發展不同產業。當局會就屯門公眾貨物裝卸區現址的土地後續用途進行研究，相關的規劃及技術因素，包括土地用途是否兼容，均會考慮在內。

71. 一名委員表示，香港天文台特意設於屯門的機場多普勒天氣雷達(下稱「天氣雷達」)，在探測香港國際機場的天氣情況方面發揮重要作用。該委員詢問屯門西地區的建築物高度限制為何，因為建築物高度限制可能對天氣雷達的表現及效能造成影響。規劃署助理署長／全港卓巧坤女士回應時表示，該區亦受制於機場高度限制，即海邊的主水平基準上 53 米至陸地的主水平基準上 120 米，因此屯門西地區的擬議發展大致會採用低矮建築羣設計。

72. 城規會備悉龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的發展建議。主席亦請研究團隊在推展該研究時適當考慮委員的意見和建議。

[徐詠璇教授、倫婉霞博士、黃傑龍教授、周振邦先生和余偉業先生在進行討論期間離席。]

73. 主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。

## **議程項目 5**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

### **其他事項**

74. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。