



圖例 NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMMERCIAL	C	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	LIGHT RAIL	輕鐵
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA	ENVIRONMENTALLY FRIENDLY TRANSPORT SERVICES	環保運輸服務
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	ELEVATED ROAD	高架道路
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	PEDESTRIAN PRECINCT / STREET	行人專用區或街道
INDUSTRIAL	I	MISCELLANEOUS	其他
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
OPEN SPACE	O	PLANNING AREA NUMBER	規劃區編號
OTHER SPECIFIED USES	OU	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
GREEN BELT	GB	MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主要平基準上若干米)
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	(註釋)內訂明最高建築物高度限制
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
		PETROL FILLING STATION	加油站
		AREA DESIGNATED FOR 'RIVERSIDE PROMENADE'	指定為「河畔長廊」的地區

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	24.12	3.41	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	3.65	0.52	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	69.44	9.82	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	16.10	2.56	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.40	0.06	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	118.08	16.69	鄉村式發展
INDUSTRIAL	15.07	2.13	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	68.52	9.69	政府、機構或社區
OPEN SPACE	99.11	14.01	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	104.91	14.83	其他指定用途
GREEN BELT	55.92	7.90	綠化地帶
DRAINAGE CHANNEL	15.04	2.13	排水渠
MAJOR ROAD ETC.	115.06	16.25	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	707.42	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2017年5月26日 按照城市規劃條例第5條展示的草圖
DRAFT PLAN EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 26 MAY 2017

Ms Jacinta K. C. Woo 胡潔貞女士
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/HSK/1

元朗區議會-洪水橋新發展區工作小組會議 會議記錄於 27.7.2017 獲得通過
二零一七年度第三次會議記錄

日期：二零一七年六月十四日（星期三）

時間：下午二時三十分至下午五時二十分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
召集人： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
副召集人： 鄧家良議員	會議開始	會議結束
成員： 張木林議員	會議開始	會議結束
周永勤議員	會議開始	會議結束
郭 強議員, MH	下午 2:43	下午 3:42
呂 堅議員	下午 2:42	會議結束
麥業成議員	會議開始	會議結束
文炳南議員, MH	會議開始	會議結束
沈豪傑議員	下午 2:43	會議結束
姚國威議員	會議開始	下午 3:10
蕭浪鳴議員	會議開始	會議結束
鄧卓然議員	會議開始	會議結束
鄧慶業議員, BBS	會議開始	會議結束
杜嘉倫議員	會議開始	會議結束
曾樹和議員	會議開始	下午 4:35
王威信議員	下午 2:43	下午 4:10
楊家安議員	會議開始	會議結束
袁敏兒議員	會議開始	會議結束
梁明堅議員	會議開始	會議結束
趙志豪先生	會議開始	會議結束
郭時興先生	會議開始	下午 4:04
鄧作霖先生	會議開始	會議結束

秘書： 梁伊年女士 元朗民政事務處行政主任(區議會)3
陳晞旻小姐 元朗民政事務處行政助理(區議會)3

列席者

鍾文傑先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃)6
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3(新界西)
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/5(新界西)
任世寧先生	地政總署首席地政主任/特別工程
吳美球先生	地政總署總地政主任/特別工程
胡栢霖先生	地政總署總(高級經理/清拆)
李自榮先生	地政總署總助理經理/清拆(三)二
李綺華女士	地政總署總高級產業測量師/西(元朗地政處)

缺席者

鄧鎔耀議員	(因事請假)
馬淑燕議員	(因事請假)
陳思靜議員	
李月民議員, MH	
梁福元議員	
文光明議員	
劉桂容議員	
鄧勵東議員	

* * * *

歡迎詞

召集人歡迎各成員及政府部門代表出席洪水橋新發展區工作小組(工作小組)二零一七年度第三次會議。

議程第一項：

通過元朗區議會洪水橋新發展區工作小組二零一七年度第二次會議記錄

2. 成員一致通過上述會議記錄。

議程第二項：

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》及擬議修訂相關的圖則

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第 4 號)

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第 5 號)

3. 召集人歡迎下列人士出席今次會議，簡介文件以及與成員進行討論：

林智文 先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民 先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮 先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3 (新界西)
李杏儀 女士	土木工程拓展署高級工程師/5 (新界西)

4. 成員就程序安排發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 成員反對當局在諮詢工作小組前將《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖》(《大綱草圖》)刊登憲報，展開有關的法定程序，有別於以往類似發展項目的諮詢程序，並要求局方解釋；
- (2) 成員表示工作小組是收集及整合不同方面意見的平台，目前把《大綱草圖》先刊登憲報後展開有關的法定程序後才向工作小組作出諮詢，令工作小組未能發揮反映居民意見的功能，不利諮詢程序及新發展區發展；
- (3) 成員對修訂《大綱草圖》的內容有保留。《大綱草圖》只顯示土地用途，當局與受影響的居民及業務經營者未就收回土地的補償安排達成共識，收回土地的方案及補償安排仍在討論階段，難以確定《大綱草圖》建議的土地用途是否符合社區要求；
- (4) 成員堅持應優先就收回土地及補償方案取得共識並諮詢廈村鄉事委員會才進一步去討論《大綱草圖》；及
- (5) 成員反映城市規劃委員會（城規會）未接納過往諮詢中居民及區議會的意見以納入《大綱草圖》，包括取消天影路的要求，而對廈村附近擬發展密度高的多層式大廈會做成屏風效應及加重屏廈路交通負荷，與及主要道路與鄉村重疊問題。

5. 就圖則的諮詢程序，規劃署代表林智文先生綜合回應如下：

- (1) 城規會已於五月二十六日依據《城市規劃條例》(下稱「條例」) 第5條，公布《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》，開展為期兩個月的法定公眾諮詢程序。任何公眾人士包括區議員，如欲對草圖提出意見，須於兩個月的展示期內，向城規會秘書處作出申述。城規會會按條例舉行聆訊，以考慮所收到就草圖提出的申述和意見。而作出申述的人士，均可出席城規會的聆訊及在聆訊上陳詞；

- (2) 根據既定的安排，規劃署會在草圖的展示期內向相關區議會介紹分區計劃大綱草圖。由於元朗區議會轄下設有專責的洪水橋新發展區工作小組，所以規劃署向工作小組介紹《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》。署方希望成員能在會議上提出意見，以便向城規會反映，及在法定期內直接向城規會秘書處提交申述；
- (3) 當局在把草圖提交給城規會考慮及刊憲前，已在「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的三個階段社區參與中，諮詢區議會對新發展區規劃建議的意見。

6. 委員對規劃署的回應及解釋表示不滿，經討論後，鄧家良議員提出以下動議，張木林議員、周永勤議員、梁明堅議員、文炳南議員, MH、麥業成議員、鄧卓然議員、鄧慶業議員, BBS、杜嘉倫議員、曾樹和議員、楊家安議員、袁敏兒議員、趙志豪先生、郭時興先生和鄧作霖先生和議：

7. 「強烈反對《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》及擬議修訂刊憲，並要求有關修訂在充份諮詢元朗區議會後才重新啟動刊憲程序，在此之前，本會堅決反對擬議之一切修訂。」

8. 召集人宣布，有19票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

9. 召集人表示，是次會議原本的專題討論是「新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施及商業和住宅發展土地用途」，在5月發出會議通告後，收到有關部門的通知表示「新發展區土地收回、補償及安置安排」已有建議及文件，要求在是次會議中作出討論。因此召集人同意將9月的「新發展區土地收回、補償及安置安排」專題討論與原定今次會議的專題轉換。其後有關部門再要求加入諮詢《大綱草圖》。按以往的安排，有關部門在向區議會諮詢前，應先向有關鄉事會作出諮詢，而規劃署在6月1日已經向厦村鄉鄉事委員會作出諮詢，因此他容許在今次會議中加入有關議程。

10. 召集人總結，洪水橋新發展區工作小組在第一次會議上，為每次會議都訂立了一個專題，收集委員意見，而分區計劃大綱草圖應在最後一次會議後才商討，目的是希望工作小組為各專題都達致某程度上的共識後才討論有關分區大綱草圖的修訂。現時草圖在五月尾刊憲後，在將來會議中商討的各項議題的意見和共識能夠在草圖上反映反映的空間會難以達到，委員的意見亦會難以接納；因此預計將來在落實規劃建議及發展的過程中，會遇到不少困難和阻力。

議程第三項：

洪水橋新發展區計劃的實施安排和土地收回、安置及補償

(洪水橋新發展區工作小組文件 2017/第6號)

11. 召集人歡迎下列人士出席今次會議，簡介文件以及與成員進行討論：

鍾文傑先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政) 5
黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃) 6
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
張家亮先生	土木工程拓展署總工程師/新界西 3 (新界西)
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/5 (新界西)
任世寧先生	地政總署首席地政主任/特別工程
吳美球先生	地政總署總地政主任/特別工程
胡栢霖先生	地政總署高級經理/清拆
李自榮先生	地政總署助理經理/清拆(三)二
李綺華女士	地政總署高級產業測量師/西(元朗地政處)

12. 發展局代表黃立基先生以投影片簡介洪水橋新發展區計劃的實施安排摘錄如下：

- (1) 洪水橋新發展區定位為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。將來人口近22萬，就業機會15萬個。整個發展用地約441公頃，當中約324公頃為私人土地，受影響住戶約1600個，受影響棕地約190公頃，受影響工業大廈共九幢及約七公頃常耕農地；
- (2) 基於新發展區的重要性及影響範圍，會為合資格的受影響住戶提供特設的補償及安置安排，當中包括一般及特設兩部分。一般部分包括：香港房屋委員會（房委會）的公共租住房屋單位（公屋）；核准佔用人特惠津貼；收回私人農地／屋地而發放的特惠補償和其他收回及清理土地適用的一般補償及安置安排。特設部分專為洪水橋新發展區而設，包括特設安置方案、特設特惠現金津貼及放寬住戶搬遷津貼三項額外措施；
- (3) 為落實特設安置方案，政府於洪福邨周邊規劃兩幅用地預留作特設安置屋邨，大約2100個單位，首批安置單位預計於2024年左右落成。政府會邀請香港房屋協會（房協）進行此項目；

- (4) 除一般安置提供的公屋外，特設安置方案為受影響合資格住戶提供特設的安置選項，讓他們可選擇特設安置屋邨的資助出租及出售單位。政府將採用現行較房委會寬鬆的房協乙類屋邨出租單位的家庭最高入息限額及家庭總資產淨值最高限額，評估選擇特設安置屋邨出租單位的住戶的資格。而選擇資助出售單位的住戶，不需通過入息及資產審查。此項政策回應公眾對放寬入息和資產審查，及提供更多安置選項的訴求；
- (5) 受影響的合資格住戶亦可申請準則較寬鬆的特設特惠現金津貼，準則與入住房協出售單位的資格大致相同。如住戶選擇了房委會的公屋或房協的出租單位便不能享有特設特惠現金津貼。如住戶選擇了房協的出售單位，則最高可以得到五十萬的現金津貼。如住戶沒有選擇任何安置單位，最高可以得到六十萬的現金津貼。住戶搬遷津貼將惠及所有已作凍結登記及受政府清拆影響的住戶；
- (6) 政府收回所有規劃作發展的私人土地，並在市場出售。在收回土地前，容許私人土地業權人就規劃作私人發展的地區提出原址換地申請，惟他們須符合指定準則及條件。並確保佔用人獲得與政府現金補償方案相若的金錢補償；根據《洪水橋及厦村發展大綱圖》，約60公頃土地可提出原址換地申請；其餘約380公頃土地不會接受申請，大部分規劃作道路、基建、公營房屋、休憩用地、政府/機構/社區設施等用途；
- (7) 針對受清拆影響的棕地作業，政府致力改善棕地使用情況，透過探討可行並能善用土地的措施以容納棕地作業。政府已開展在多層樓宇容納棕地作業的可行性研究，並會諮詢相關持份者。有關研究預計於2018年內完成，政府已於洪水橋新發展區內預留約24公頃土地以容納棕地作業；
- (8) 對受影響農戶的安排根據為農戶提出的特殊農地復耕計劃，將優先協助他們與願意出售或出租土地作農業用途的土地業權人進行配對。根據考察，流浮山及白泥一帶有農地適合作復耕；及
- (9) 現階段計劃於2024年落成特設安置屋邨的首批單位，以進行後續工作，故此計劃需要盡快開展。工程預計最早於2019年開始，早段工程所佔土地只屬整個新發展區的一小部分，到2020年才開始收回私人土地，涉及面積亦只有約一公頃。當2024年特設安置屋邨落成後，才會進行較大規模的寮屋清拆工作。直到2024年累積收回的私人土地約36公頃，只佔整個新發展區約一成私人土地。

13. 應主席的要求，地政總署代表吳美球先生簡介為受政府發展工程影響的業務經營者而設的特惠津貼的建議安排：

- (1) 政府於2017年4月向立法會發展事務委員會提交用全港的建議，目的在於把部分在現行機制下未能符合申領特惠津貼資格的業務經營者，納入可申領特惠津貼的行列之中；
- (2) 業務經營者如在私人農地上營運最少達十年(緊接凍結登記日期前)且沒有違契情況下，其戶外或露天業務運作的地方可獲發放特惠津貼，其津貼額為每平方米390元，惟有關戶外/露天作業的最低合資格面積為20平方米及獲計算津貼額的面積上限為5 000平方米；及
- (3) 就獲地政總署發出的短期土地文書核准佔用私人農地及以短期租約佔用政府土地的業務經營者，基於短期土地文書規定，在現行機制下是不合資格申領特惠津貼。然而，現在政府建議如在緊接凍結登記日期前營運最少達十年且沒有違反有關短期土地文書條件的情況下，亦可被納入可申領特惠津貼的行列。

14. 成員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 成員反映當局收回土地交由私人發展商發展的房屋售價昂貴，未能照顧一般市民的居住需要；
- (2) 成員關注調整為受政府發展清拆行動影響的業務經營者而設的特惠津貼條款後，部份條款仍待商榷，例如要求業務經營者營運十年是太長及未能令大部份經營者受惠，而完全沒有違反土地契約才能獲得津貼的條件是太嚴苛，建議當局以業務經營者在營運棕地作業，包括持有短期租約期間，作為衡量獲得津貼的基本資格；
- (3) 成員指出發展局提出針對受影響業務經營者的措施未能適切地提供幫助。建議當局應考慮原區安置被收地影響的業務經營者，及與業界商討有關補償金額及補償面積的上限；
- (4) 成員表示受影響居民由於現時租金負擔有限所以能累積一定資產，如今可能會因應發展而被收回土地，未必能夠通過入息審查從而被剝奪分配公屋的機會，對居民並不公平；而特惠津貼金額有限，即使居民可購買特設安置的居屋，仍未能紓解居民的房屋問題；
- (5) 成員查詢詳細收回土地及補償政策尤其就丁屋和寮屋的補償方案；
- (6) 成員指出區內部份土地業權人希望發展祖堂地或祖堂地現時已用作物流及工業相關用途，建議放寬換地政策範圍至商業和住宅用途以外，降低可換地面積下

限及提供相關機制讓土地業權人適當地發展或保留祖堂地；

- (7) 成員關注飼養禽畜牌照在活雞養殖場搬遷後會即時取消，促請當局設立機制容許受影響農戶另覓地點繼續經營；
- (8) 成員指出古洞北粉嶺北新發展區與洪水橋新發展區的經濟價值不同，古洞北粉嶺北新發展區的補償方案未獲當區的北區區議會接納，欠缺參考性，建議當局參考數年前興建廣深港高速鐵路(香港段)時搬遷菜園村的補償方案；及
- (9) 成員關注現時的收回土地及補償政策已沿用數十年，促請當局檢討政策是否仍合時宜，否則應予檢討以提高補償金額以高於現時最高的甲區補償額。

15. 發展局代表鍾文傑先生的綜合回應如下：

- (1) 政府在公共房屋資源的應用採取較審慎的態度。現時輪候公屋的人數較多，如全面取消受影響住戶的入息及資產審查，會對其他正在輪候公屋的市民帶來影響；
- (2) 政府明白受影響住戶對清拆後房屋問題的關注，因此發展局邀請房協而非房委會作為提供特設安置屋邨的負責機構。房協在入息及資產審查上較房委會寬鬆，而出售房屋方面更豁免審查；
- (3) 政府理解現時有老年人士居住於發展範圍內，他們或有一定積蓄以備養老。按照特設安置方案，如受影響的合資格住戶中老年人的比例佔百分之五十，入住特設安置屋邨的出租單位的資產審查會進一步放寬；
- (4) 就受政府發展工程影響業務經營者而設的特惠津貼的新建議，立法會發展事務委員會將在六月底舉行特別會議，邀請各界就特惠補償方案表達意見。發展局及地政總署代表將出席該會議，聆聽不同持份者的意見。成員可積極考慮出席該特別會議，表達意見；
- (5) 洪水橋新發展區會以一貫的原則收地補償。根據現有機制，洪水橋新發展區屬於新市鎮發展範圍，故此收地補償的級別為最高的甲區補償額；
- (6) 有成員表示政府以低價收回土地，高價賣出的關注，澄清政府在加強版新市鎮模式是擔當主導角色，除少量土地涉及原址換地外，政府會將收回的所有受影響土地進行各項基建、公共工程及其他發展。收地過程會按現有法例及程序進行，並會進行公開諮詢，最終由行政長官會同行政會議通過後才能進行收地；

- (7) 明白部分業權人士有意參與洪水橋新發展區的發展過程，因此在商業及住宅用地上有機制讓土地持有人參與，但必須符合有關的準則及條件。有成員提及希望原址換地政策放寬至涵蓋物流及工業用地，但由於物流及工業的土地發展需要配合相關決策局及部門的政策措施，因此現時並不接受物流及工業用地原址換地的要求；及
- (8) 回應成員認為政府與區內居民溝通不足問題。為了加強與受影響市民的溝通，政府已經在擬議新發展區範圍內設立社區聯絡隊以收集居民意見。同時，地政總署會製作有關補償安置方案的小冊子，讓受影響人士知悉方案的詳細內容。

16. 地政總署代表吳美球先生綜合回應如下：

- (1) 現存的新界農地大部份屬於舊批農地，其批地條款並沒有對戶外/露天活動作出規限。戶外/露天業務運作的部份如沒有違契並符合相關規定的話，業務經營者便符合資格申領特惠津貼；及
- (2) 回應成員對收地補償金額方面的問題。收地的法定補償主要是按照《土地收回條例》(第124章)及《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)規定而評估。另外，政府現行的新界收地補償制度亦提供了法定補償以外的土地特惠補償機制，作為業權人的另一個選擇。補償額以私人土地復歸政府當日的收回土地特惠補償率計算。如有關位置處於新市鎮發展區或與全港有關且必須的工程影響地區，根據現有機制會評定屬甲區土地特惠補償級別。收地補償率會因應土地市場價值變化而每半年檢討一次。擬議洪水橋新發展區早段工程的收回私人土地時間約於2020年左右開始，成員可參考2017年4月的甲區收地補償率：農地每平方呎1,112.40元；屋地每平方呎2,205加上屋地的評估市值。

17. 地政總署代表胡栢霖先生綜合回應如下：

- (1) 今年4月18日地政總署於洪水橋新發展區的相關發展大綱圖所涵蓋的發展地區進行清拆前凍結登記。根據現行全港適用的特惠津貼及安置安排，所有經清拆前凍結登記並受清拆影響的住戶，其佔用的構築物若屬持牌住用或經1982年寮屋登記作居住用途的構築物，他們須在緊接清拆前凍結登記前已在該構築物居住至少滿兩年及於接近清拆前仍在受清拆影響的構築物居住，並符合入住房委會公屋的相關資格，便可獲安排入住公屋；及
- (2) 有關從事商業經營，如在政府清拆前登記時已於1982年寮屋登記或1982年前發

出牌照登記其從事業務，可符合資格獲發這類特惠津貼。不過，若這等構築物的牌照在1982年6月1日後發出，但有關構築物的牌照是源自1982年前發出的牌照，而該牌照的條件沒有實質改動，他們可合資格獲發這類特惠津貼。特惠津貼的金額會根據業務種類和受影響構築物的面積而有所不同。構築物面積會按照1982年登記或清拆前登記的記錄計算，以較小者為準。

18. 召集人總結，局方應重新檢討收回新界農地不合時宜的補償方案，例如會否因應發展新市鎮另外增設補償級數。根據政府提供資料，擬議洪水橋新發展區內只有300多個經營者，政府應提出有共識的及實際的方案。棕地營運補償政策上有不少地方不設實際，未能對現有經營者有幫助，需要作出修訂，其中要重新研究的包括需要連續滿10年經營期及沒有違反土地契約的限制等，希望當局方聽取區議會的意見及在立法會聽證會聆聽業界意見後，再提出妥善的方案。在住戶拆遷問題上，應考慮取消入息及資產審查以分配公屋，合理地補償受發展影響的1600個住戶。由於發展計劃是要求1,600住戶遷出居所而讓出土地供發展61,000個住宅單位及其他用途，所以政府應考慮對受影響的住戶作出更寬鬆的處理，讓現時受影響的1,600戶居民樂意遷出，令發展計劃能順利進行。

議程第四項：其他事項

19. 議事完畢，會議於下午五時二十分結束。

元朗區議會秘書處
二零一七年六月

元朗區議會
元朗橋樂坊 2 號
元朗政府合署十三樓



Annex IIb 附錄IIb
of TPB Paper No. 10378
城市規劃委員會文件第10378號
YUEN LONG DISTRICT COUNCIL
13/F., Yuen Long Government Offices,
No. 2, Kiu Lok Square,
Yuen Long, N.T.

檔號： HAD YLDC 13/35/37

電話： 3426 2732

傳真： 2478 7334

傳真文件（共 9 頁）
（傳真號碼： 2877 0245）

城市規劃委員會主席
甯漢豪女士, JP

甯主席：

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
洪水橋新發展區工作小組
綜合報告

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會轄下的洪水橋新發展區工作小組（工作小組）於二零一六及二零一七年召開的六次會議上，分別就四個不同專題作出詳細討論和表達意見，並與相關規劃及工程部門跟進洪水橋新發展區的規劃事宜。工作小組於六次會議中表達的意見已整理為綜合報告(見附件)，以作為規劃洪水橋新發展區的參考。

請閣下在有關規劃《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》的聆訊中，向各城市規劃委員會委員表達相關意見，並作出考慮及加以接納。如有任何查詢，請致電 3426 2732 與本工作小組秘書陳晞旻女士聯絡。

洪水橋新發展區工作小組召集人 湛家雄

副本送

元朗民政事務處元朗民政事務助理專員（一）

元朗民政事務處高級聯絡主任（鄉郊）

洪水橋新發展區工作小組成員

二零一七年十一月十五日

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
洪水橋新發展區工作小組
綜合報告

背景

1. 元朗區議會於二零一六年十月二十五日召開二零一六年度第七次會議，規劃署及土木工程拓展署的代表向議員介紹洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖。元朗區議會對洪水橋新發展區計劃的細節，包括對元朗區交通帶來的重大影響、現階段提出安置棕地作業的方案不切合棕地作業者的實際運作需要、住宅發展密度過高等表示關注，並交由城鄉規劃及發展委員會成立工作小組，與相關部門進一步討論發展計劃的細節。城鄉規劃及發展委員會於二零一六年十一月十六日召開二零一六年度第六次會議，通過成立「洪水橋新發展區工作小組」，跟進有關洪水橋新發展區的規劃及發展事宜。

2. 元朗區議會洪水橋新發展區工作小組共有二十九名成員。工作小組在二零一六年十二月十四日的第一次會議上同意以專題形式進行討論，並設定四個專題，包括(1)「新發展區土地收回、補償及安置的安排」、(2)「企業和科技園、物流設施、工業區、港口後勤、貯物及工場的土地用途和設計；新發展區的可持續發展及藍綠網絡設計」、(3)「新發展區的交通運輸基建系統設計」及(4)「新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施、商業及住宅發展土地用途」，分別於五次會議討論。

3. 工作小組的意見綜合如下：

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》及擬議修訂相關的圖則

4. 工作小組反對及不滿當局在諮詢工作小組前將《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》（《大綱草圖》）刊登憲報，展開有關的法定程序，有別於過往類似發展項目的諮詢程序，要求部門解釋；並表示工作小組是收集及整合不同意見的平台，現時政府把《大綱草圖》刊登憲報展開有關的法定程序後才諮詢工作小組，令工作小組未能發揮反映居民意見的功能，亦未能吸納及考慮工作小組在其後專題會議中提出的意見。同時，城市規劃委員會（城規會）沒有把過往在諮詢中居民及區議會提出的意見納入《大綱草圖》，包括反對取消天影路、主要道路與鄉村重疊問題及反對厦村與天水圍中間的土地擬發展高密度的多層式大廈等，避免造成屏風效應及加重屏廈路的交通負荷。

5. 工作小組通過以下動議：

「強烈反對《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號S/HSK/1》及擬議修訂刊憲，並要求有關修訂在充份諮詢元朗區議會後才重新啟動刊憲程序，在此之前，本會堅決反對擬議之一切修訂。」

6. 工作小組表示在第一次會議上已經為每次會議訂立一個專題以收集意見，而分區計劃大綱草圖應在最後一次專題會議後才商討，目的是希望工作小組在各專題都作詳細諮詢及討論，盡可能達致某程度的共識後才討論有關《大綱草圖》的修訂。

7. 現時《大綱草圖》於工作小組二零一七年度第三次會議前，即二零一七年五月尾已經刊登憲報。在餘下三次會議中，工作小組就各專題所提出的意見能夠在《大綱草圖》上反映的空間相對狹窄，較難達成共識。因此，預計將來在落實規劃建議及發展的過程中，政府會遇到不少困難和阻

力。

新發展區土地收回、補償及安置的安排

8. 工作小組指出，為受政府發展影響的業務經營者而設的特惠津貼條款在調整後，部分條款仍待商榷。例如，要求業務經營者需要營運十年才可獲得津貼並不合理，時間過長令大部分經營者未能受惠。另外，要完全沒有違反土地契約才能獲得津貼的條件嚴苛，建議當局以業務經營者在營運棕地作業包括持有短期租約的時間，作為衡量獲得津貼的基本資格。工作小組更指出發展局提出針對受影響業務經營者而訂立的措施未能適切地提供幫助，建議當局應考慮原區安置被收回土地影響的業務經營者，及與業界商討有關補償金額及補償面積的上限。

9. 工作小組關注受影響的寮屋及牌照屋居民的搬遷安排，擔心部分居民未能符合入住公共租住房屋（公屋）的資格，亦無能力購買居者有其屋計劃的樓宇（居屋）。認為由於現時受影響居民的租金負擔能力有限，他們亦累積一定資產，如因發展而被收回土地，未必能夠通過入息審查，從而被剝奪獲分配公共房屋的機會，對他們並不公平。而特惠津貼金額有限，即使居民可購買特設安置的居屋，仍未能解決居民的住屋問題。同時，工作小組擔心收回涉及鄉村祖堂的土地，故建議擴展鄉村用途地帶的範圍。

10. 總結而言，在新發展區的土地收回、補償及安置的安排上，工作小組要求政府應重新檢討收回新界農地不合時宜的補償方案，例如因應發展新市鎮另外增設補償級數。根據政府的資料，擬議洪水橋新發展區內只有 300 多個棕地作業經營者，政府應提出有共識及實際的方案。棕地營運補償政策上有不少地方不設實際，未能幫助現有經營者，需要作出修訂，和重新研究的包括需要連續滿 10 年經營期及沒有

違反土地契約的限制等，希望政府在聽取區議會的意見及在立法會聽證會聆聽業界的意見後，再提出妥善的方案。在住戶拆遷問題上，應考慮取消入息及資產審查以分配公屋，合理地補償受發展影響的 1 600 個住戶。由於發展計劃是要求 1 600 住戶遷出居所而騰出土地供發展 61 000 個住宅單位及其他用途，所以政府應考慮對受影響住戶作出更寬鬆的處理，讓現時受影響的 1 600 戶居民樂意遷出，令發展計劃能順利進行。

企業和科技園、物流設施、工業區、港口後勤、貯物及工場的土地用途和設計；新發展區的可持續發展及藍綠網絡設計

11. 工作小組擔心多層樓宇的收費高，增加業界營運成本，促請當局進行規劃時考慮營運需要，保障中小型企業的競爭力，避免壟斷並協助業界轉型以配合發展方向。另外，新界棕地作業的投資及經營成本較低，符合市場需要。多層樓宇卻會增加經營者負擔，建議重發牌照讓有意者另覓土地繼續經營。同時，工作小組促請當局活化天水圍的明渠及改善河道的水質。

12. 整體而言，工作小組促請部門考慮原區安置物流業的訴求。

新發展區的交通運輸基建系統設計

13. 工作小組反對取消天影路。洪水橋新發展區的居民最快可於 2024 年入伙，但環保運輸系統於 2019 年才完成研究。環保運輸系統是一個對內的交通系統。然而，現時天影路是天水圍、流浮山及厦村對外的主要道路，具有分散車輛流量的作用，亦是天水圍北連接高速公路最便捷的路線。在部門提出完整的方案以替代天影路的交通措施前，貿然取消

天影路並不妥當，難以得到區議會的支持。如天影路必須改建為環保運輸走廊，政府應積極考慮興建地下道路替代天影路，既保持天影路的功能，同時亦可美化天水圍南的環境。地下隧道可建於天影路或屏廈路，以確保天水圍的交通不會因洪水橋的發展而受到負面影響。

14. 取消天影路亦會加重周圍連接高速公路的道路的負擔，包括朗天路及唐人新村交匯處，如部門不解決現時的問題，不但未能滿足天水圍居民的乘車需要，更會加重交匯處的交通負荷，因此工作小組不支持現時部門提出的發展方案。

15. 工作小組亦認為以西鐵作為公共運輸的骨幹並不足夠。洪水橋新發展區的人口為 218 000 人，加上未來元朗南及錦田南兩個新發展區約 20 萬人口，即使西鐵全面增至八卡車廂及加密班次仍會不勝負荷。在港珠澳大橋通車後，新界西北部的乘客量及交通流量會進一步上升，政府應評估西鐵未來的負荷能力。工作小組認為過於依賴西鐵並不可行，必需興建新的鐵路才能解決未來洪水橋甚至整個新界西北對外交通問題。並強調政府承諾興建十一號幹線及新的鐵路網絡，是獲得區議會支持洪水橋新發展區發展方案的其中一個條件。同時，工作小組建議新的鐵路網絡以天水圍北為起點，途經天水圍南及洪水橋新發展區，接駁新界西北及市區，分流來往市區的市民，以減輕西鐵的負擔。

16. 工作小組對擴闊屏廈路的成效有所保留，屏廈路目前已不勝應付附近地區的需要。政府提出以屏廈路替代天影路的方案，卻把天影路的車流量加諸屏廈路上，加上新增人口引致的交通流量，由於屏廈路容量不變，交通擠塞不能避免。在道路上增設交匯處會影響交通流量，若廈村居民要到元朗、屏山及天水圍西鐵站一帶，需先北行往流浮山方向，再經交匯處南行折返天水圍市中心，路程迂迴，十分不便。

17. 總結而言，在洪水橋新發展區的交通運輸基建系統設計上，工作小組普遍不滿規劃署及土木工程拓展署在洪水橋新發展區的整體交通規劃。目前仍有多個相關研究處於未完成或未開展的階段，例如十一號幹線的研究、多層樓宇容納棕地作業的可行性研究及環保運輸系統的研究。部門應在相關研究完成及訂立確實方案後，才訂立《大綱草圖》。現時《大綱草圖》已呈交城規會，在交通或其他方面可修改的空間相對較少。另外，西鐵現時已處於飽和階段，土木工程拓展署表示將於洪水橋新發展區落成後每小時增加八班車，即使可消化洪水橋新發展區新增的人口，亦不能消化元朗南或錦田南因發展帶來接近二十萬的新增人口，以及其他個別規劃如丹桂村及朗邊的公屋、橫洲公屋發展、東頭工業邨新住宅等項目的新增人口。因此，現時西鐵的載客量絕不足以應付整個元朗區的人口。新的鐵路及十一號幹線是未來元朗區交通發展的必要配套。再者，工作小組不同意取消天影路，因為部門所提交的方案及回應未能釋除工作小組的疑慮，特別是屏廈路的汽車流量增加及多盞交通燈使行車時間延長，為天水圍居民帶來不便。除了交通問題，噪音問題對鄉村的影響十分大。部門可能擔心如果不取消天影路，車輛流量會影響環境評估的評級，令河畔發展區的房屋供應減少。但政府在落實道路系統的詳細設計時，須考慮天水圍和厦村居民的訴求，以及積極考慮保留天影路。

新發展區的教育、福利、體育、文化及康樂設施、商業及住宅發展土地用途

18. 工作小組對洪水橋新發展區未能提供圖書館、泳池及劇院等康文設施表示不滿，缺乏有關設施是違反新發展區的定位及主題 - 『區域經濟及文娛樞紐』。《香港規劃標準及準則》指出，每 20 萬人口應設一間分區圖書館，洪水橋新發展區預計人口約 218 000，理應設置一個圖書館，但現時部門卻未有此規劃，令工作小組不滿。《香港規劃標準及

準則》亦指出每 287 000 人可建一個標準游泳池場館，雖然洪水橋新發展區的預計人口不足 28 萬，然而加上相鄰天水圍的 32 萬人口，居住人口接近 60 萬，足以達到香港規劃標準的要求，故此部門應在新發展區內規劃標準游泳池場館。工作小組強烈要求康樂及文化事務署以及規劃署認真檢討是次規劃內容。假如洪水橋新發展區的基本設施不足，區內居民須使用鄰近地區的設施，增加附近地區的負擔，特別是已飽和的天水圍及元朗市區，變相剝奪天水圍及元朗市區居民享用設施的機會。

19. 工作小組認為當局規劃於洪水橋新發展區設置的安老設施並不足夠，區議員曾向勞工及福利局局長羅致光先生，**GBS, JP** 反映洪水橋新發展區需要規劃一定數量的安老設施，而局長亦回應會預留土地興建設施以解決元朗區內安老設施不足的問題。工作小組亦認為市民對國際學校及私家醫院有一定的需求，要求在洪水橋新發展區內增設有相關設施，並要求規劃中的專上院校應與大學的規模相若。

20. 工作小組反對天水圍與厦村之間住宅用地的地積比率過高，造成屏風效應。並認為合適的地積比率應在五倍以下，與天水圍相若。

21. 工作小組認為洪水橋新發展區處於香港和內地的策略性位置，加上商業面積達 200 萬平方米。故建議政策上政制及內地事務局及發展局可互相協調，令洪水橋新發展區成為香港與內地的主要門廊，以配合粵港澳大灣區的發展。有關意見亦已經在政制及內地事務局局長聶德權先生，**JP** 與元朗區議會議員會面時作出反映。

22. 總括而言，工作小組在二零一七年內舉行五次會議，亦針對現時的規劃表達不少意見，即使有些意見未必能在規劃階段落實，但部門應加以研究，慎重考慮工作小組的建議。工作小組預計如部門選擇不聽取他們及地區人士提出的意

見，當洪水橋新發展區落實推行發展需要收回土地時，政府將面對很大的阻力。

23. 政府現正進行全港棕地普查及環保運輸系統的研究，待相關部門提交文件後，工作小組將在有關研究展開或完成前召開兩次會議，分別討論因發展引致的棕地遷拆與安置問題及環保運輸系統問題，以向部門反映工作小組的意見。

元朗區議會秘書處

2017年11月

屯門區議會第十一次會議
會議記錄

日期：2017年7月4日（星期二）

時間：上午9時30分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者：</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
梁健文先生，BBS，MH，JP (主席)	上午 9:30	會議結束
李洪森先生，BBS，MH (副主席)	上午 9:30	下午 2:46
蘇紹成先生	上午 9:30	會議結束
古漢強先生	上午 9:47	下午 1:28
陶錫源先生，MH	上午 9:30	會議結束
江鳳儀女士	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	上午 9:43	上午 11:35
陳有海先生，BBS，MH，JP	上午 9:31	下午 3:57
黃麗嫦女士	上午 9:30	會議結束
歐志遠先生	上午 9:32	會議結束
何杏梅女士	上午 9:34	會議結束
林頌鎧先生	上午 9:31	會議結束
徐帆先生，MH	上午 9:30	會議結束
程志紅女士	上午 9:30	下午 1:28
龍瑞卿女士，MH	上午 9:30	會議結束
陳文華先生，MH	上午 9:30	會議結束
陳文偉先生	上午 9:35	會議結束
張恒輝先生	上午 9:30	會議結束
何君堯議員，JP	上午 9:30	下午 12:38
朱順雅女士	上午 9:30	會議結束
曾憲康先生	上午 9:30	會議結束
蘇嘉雯女士	上午 9:30	會議結束
甘文鋒先生	上午 9:30	下午 3:30
巫成鋒先生	上午 10:07	會議結束
葉文斌先生	上午 9:30	會議結束
楊智恒先生	上午 9:30	會議結束
甄紹南先生	上午 9:30	會議結束
譚駿賢先生	上午 9:30	會議結束
劉振輝先生(秘書)	民政事務總署屯門民政事務處高級行政主任(區議會)	

缺席者：

朱耀華先生

劉業強議員，BBS，MH，JP

應邀嘉賓：

張天祥博士	屋宇署署長
黃鳳笙女士	屋宇署署長行政助理
蔡志民先生	屋宇署高級屋宇測量師/E5
鍾文傑先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5
黃立基先生	發展局助理秘書長(規劃)6
吳育民先生	規劃署高級城市規劃師/洪水橋新發展區
李杏儀女士	土木工程拓展署高級工程師/5(新界西)
任世寧先生	地政總署首席地政主任/特別工程
吳美球先生	地政總署總地政主任/特別工程
胡栢霖先生	地政總署高級經理/清拆
左國榮先生	地政總署經理/清拆(三)
趙坤宣先生	領展資產管理有限公司高級社區關係經理
王惠芳女士	領展資產管理有限公司社區關係經理

列席者：

馮雅慧女士	民政事務總署屯門民政事務專員
陳凱庭女士	民政事務總署署理屯門民政事務助理專員(一)
古潔儀女士	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
周嘉年先生	民政事務總署屯門民政事務處高級聯絡主任(二)
劉子豐先生	土木工程拓展署署理總工程師/新界西 3
鄭國仁先生	教育局總學校發展主任(屯門)
李錦浩先生	食物環境衛生署屯門區環境衛生總監
曾淑兒女士	房屋署房屋事務經理(屯門三)
范敏成先生	香港警務處署理屯門區指揮官
蔡秀娟女士	香港警務處警民關係主任(屯門區)
黎啟泰先生	地政總署屯門地政專員
莫慶祥先生	地政總署屯門地政處行政助理(地政)
黃樹恩先生	康樂及文化事務署總康樂事務經理(新界北)
黃應鳴先生	康樂及文化事務署屯門區康樂事務經理
林智文先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
陳德義先生	社會福利署屯門區福利專員
許家耀先生	運輸署總運輸主任/新界西北
余芷茵女士(助理秘書)	民政事務總署屯門民政事務處一級行政主任(區議會)一

(A) 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》及擬議修訂相關的圖則

(B) 洪水橋新發展區計劃的實施安排

(屯門區議會文件 2017 年第 21 至 23 號)

35. 主席表示，由於討論事項 (A)「《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》及擬議修訂相關的圖則」與 (B)「洪水橋新發展區計劃的實施安排」相關，建議把兩者合併討論。屯門區議會同意是項安排。

36. 主席接着歡迎發展局首席助理秘書長(規劃及地政)5 鍾文傑先生、發展局助理秘書長(規劃)6 黃立基先生、規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師/洪水橋新發展區吳育民先生、土木工程拓展署高級工程師/5(新界西)李杏儀女士、地政總署首席地政主任/特別工程任世寧先生、總地政主任/特別工程吳美球先生、高級經理/清拆胡栢霖先生及經理/清拆(三)左國榮先生出席是次會議。

37. 規劃署吳先生透過投影片 (附件二) 介紹新擬備的洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖。

38. 發展局黃先生透過投影片 (附件三) 介紹洪水橋新發展區計劃的實施安排。

39. 陶錫源議員申報自己是陶嘉儀祖子孫，並獲主席同意可就此議題提出意見。他表示是份分區計劃大綱草圖經過數次修改，如今快將落實，故他十分關注是項計劃的發展對亦園村村民帶來的影響。他指出，政府自重提多年前被擱置的環保城計劃後，曾於 2010 年 12 月 30 日、2013 年 8 月 23 日及 2015 年 6 月 22 日諮詢屯門鄉事委員會。當局去年公布洪水橋新發展區計劃時，他亦曾多次要求政府部門關注亦園村的發展，千萬不要將該村解體。現時香港房屋協會（下稱「房協」）將發展安置項目以安排村民於 2024 年入住，然而亦園村發展逾 50 年，村內生活自給自足，村民對亦園村存有歸屬感。他期望當局可擴大已規劃遷置區的面積，並將亦園村臨時屋一併遷置在內。他亦希望局方可向新任行政長官反映其意見，妥善安排亦園村，於原村興建房屋予村民居住。

40. 有議員表示十分期待洪水橋新發展區計劃落成，但希望政府部門推動洪水橋發展的同時，應藉此機會檢視屯門、元朗及洪水橋一帶的運輸網絡，並持續發展土地（尤其是住宅用地）。除賣地用以支持商業營運，他希望當中亦可安排「港人首置上車盤」的地方，但需避免啟德地價樓價高昂的情況。此外，他希望當局可妥善安置原居民，重視他們的權益，並依法辦事，不要重蹈古洞的覆轍。

41. 有議員希望相關部門參考竹園村的例子，解決原居民遷置的問題。他認為署方的簡介十分美滿，但能否達成目標才最重要。街道規劃方面，他認為如可將青山公路伸延至元朗大馬路，才可凸顯整體規劃的成效。交通方面，他認為關鍵在於輕鐵的發展，現時輕鐵在屯門及元朗佔地很多，如能以架空形式興建輕鐵便可善用土地資源。此外，區內將來會容納數十萬居民，如路面通道仍然如此狹窄，將應付不了屆時的交通流量，故他希望局方可完善未來新市鎮的交通規劃。

42. 有議員表示洪水橋位於屯門及天水圍之間，新增人口預算達 16 萬，連同原有的居民，將來該區人口達 21 萬。她指出，是項計劃內劃有一些「政府、機構及社區」用地，計劃亦預算居民可於 2024 年開始入住該區。屯門區開展多年，很多社區設施的數目仍未符合人口標準，她不希望洪水橋將來面對同樣情況。再者，如洪水橋區沒有足夠的社區設施，該區居民便會前往屯門或天水圍。因此，她欲知悉這些「政府、機構及社區」用地內將包括哪些設施，以及有關設施的落成時間表。

43. 有議員指出，有些發展商因知悉政府發展洪水橋，便陸續買入洪水橋附近的土地，並與居民簽訂租約，讓他們可居住於原址直至政府收地，而屆時發展商亦不會作出賠償。根據局方的文件，政府將為受影響的居民作出各項賠償安排，但上述租客卻不會獲得任何賠償，或未必能獲得政府撥出的特惠津貼，故她希望政府可為這批租客作出

妥善安排，使他們不至流離失所。

44. 有議員表示自己當年亦是受遷拆影響的居民，故欣悉當局尋求房協在安置村民事宜上提供協助。整體而言，他較為擔心亦園村村民的安置問題。他指出，該村部分土地屬順風圍及鍾屋村，當中的居民由當年遷拆前的三百多戶，只剩如今十戶左右。根據計劃最新的安排，原居民的居所可獲重建，但他卻不知悉局方是否會重建上述已發展逾四、五十年的村屋，他希望局方考慮重建這些村屋。此外，他認為商業樓宇的編排恰當，使小型發展商可在此發展，而租戶及市民亦分別可在繳付租金及購買力方面作支持，故他對是項計劃表示贊同。此外，他在去年曾就洪水橋的地理位置作出查詢，由於洪水橋涉及屯門和元朗地域，故他欲知悉洪水橋將來會否以獨立區域運作，並認為相關部門應考慮是否需重新劃分有關地點的行政區。

45. 有議員表示因應時代進步，計劃由當初的無煙城計劃演變成今天的洪水橋新發展區計劃，然而她擔心交通問題。她指出，當日發展天水圍時想法亦十分美滿，但最終因街道的貫穿並不方便以致發展成效未如理想。現時以巴士貫穿天水圍的南北兩端，需時半小時，若以同樣的模式發展洪水橋，她擔心居民會面對相同情況，故她認為必須以道路的發展為主，配合完善的交通配套。此外，她亦關注村民的賠償問題，並指出當中有些長者或需將積蓄留待養老之用，因此他們的存款超過資產審查限額，她查詢當局會如何安置並幫助他們。

46. 有議員表示並不反對洪水橋新發展區計劃，但希望提出以下的查詢。交通硬件配套方面，連同洪水橋新發展區的人口計算，屯門的人口將不斷增加，他欲查詢道路或鐵路等交通配套是否能配合發展，以及政府將如何改善屯門區現時的交通情況。軟件方面，輕鐵及西鐵現時已經飽和，他關注政府如何在人口增加的同時可確保屯門的交通不受影響。此外，新發展區內新增不少物業的供應，他欲知悉這些發展機遇可如何協助港人置業。他另表示，有受影響的居民向他反映將來未能原村安置，故他查詢政府是否有既定政策可協助此類受影響的居民（如擴大一些用地以協助原村安置，或放寬資產審查以協助他們解決住屋困難）。他希望政府有劃一的準則協助這類村民。

47. 有議員認為洪水橋發展計劃是可行的，但首先要處理現有居民的問題，並支持原村安置，而提供一些物業予受影響居民購買或租住是合適的安排。他另對區內的供電系統表示關注，並希望能以隧道形式鋪設供電系統，以節省空間及減少對人類健康的影響，並希望屯門區內現有的供電系統將來陸續改以隧道形式興建。此外，他亦要求以地下形式輸送垃圾至垃圾壓縮站，以及以架空形式發展藍地與洪水橋的輕鐵。

48. 有議員表示，按照現時計劃，洪水橋新發展區的新增人口達 17 萬，將對整個新界西的交通帶來重大負荷，故認為能否做到原區就業十分重要。根據部門兩次向屯門區議會的介紹，創造就業機會方面的規劃並不具體。他指出，將來有 21,000 個職位來自特殊工業，這些職位屬高端科技及物流項目而非勞動密集的行業，他懷疑人手供應是否能達到這數目。他希望相關部門製造穩定的就業機會（如增加政府職位的比例），以避免因新增人口需前往其他地區工作而導致交通負荷過大。

49. 有議員建議署方將已規劃的遷置區面積擴大，並將亦園村臨時屋一併遷置在內。此外，他支持以架空形式興建輕鐵路軌，以及以地下形式興建供電系統。

50. 發展局鍾先生就議員的意見及查詢作出以下的綜合回應：

- (i) 表示洪水橋新發展區對中、長期的房屋供應十分重要，因此政府提出的方案亦希望可滿足區內的需要。政府亦會根據現有政策為合資格的居民提供一般的安置安排，並向他們提供特設安排，希望透過房協較寬鬆的人息審查，甚或免除入息及資產審查向合資格的居民提供資助出售單位。上述安排是為洪水橋新發展區計劃特設的，使合資格的居民可選擇在區內繼續生活；
- (ii) 指出竹園村本身是位於禁區的鄉村，當中包括原居民鄉村及非原居民鄉村，兩者因歷史緣故而並存，所以政府當日在竹園村方案中，提供認可鄉村供他們選擇入住。他會將議員有關安置村民的意見向局方反映；
- (iii) 指出政府現時就搬村安排有一貫政策，向一些認可鄉村就屋地等問題作出賠償，而地政總署亦會根據這些政策跟進賠償問題；
- (iv) 指出在大綱草圖內用地預留的規劃已經歷三次公眾諮詢，並已諮詢不同部門對「政府、機構及社區」用地的需求；
- (v) 理解議員就新發展區內新增 61,000 個單位後對交通需求的關注，故政府會於現時西鐵線增設洪水橋站以配合居民的需要。對外道路交通方面，政府正計劃提供策略性公路。對內交通方面，區內將設有完善的交通網絡及環保運輸服務，以貫穿新發展區及延伸至鄰近擬議發展；
- (vi) 指出區內新增 61,000 個單位中，超過一半為公營房屋單位，而餘下的單位則用作私營房屋發展，就此，局方會以合適的措施落實發展；以及
- (vii) 希望透過新發展區提供的 15 萬個職位予洪水橋及周邊地區居民原區就業的機會，並指出現時有關數字及職位種類屬初步估算。局方備悉有關提供勞動密集職位的意

見，並會研究以合適的方案跟進。

51. 屯門及元朗西規劃專員就議員的意見及查詢作出以下的綜合回應：

- (i) 指出署方在設計街道時，除會考慮提供舒適及方便的行人環境外，亦建議設立商店街，為街道添加活力和吸引力，以及提升地區經濟；
- (ii) 表示大綱草圖顯示概括的土地用途地帶的框架，署方下一步會就一些主要地點進行詳細的城市設計研究，並會參考議員所提出的相關意見；
- (iii) 指出新發展區將提供政府、機構及社區配套設施，其中包括中學、小學、醫院、診所、社區會堂、運動場、體育中心及圖書館等；
- (iv) 就新發展區的發展時間表，表示土木工程拓展署將制定詳細的時間表，分階段進行土地平整及基建工程，而各相關部門亦會配合主導政策局的帶領，適時提供相關社區設施；
- (v) 指出除特殊工業，區內的發展亦着重商業設施，區內的職位預算超過一半與零售及商業有關。由於整體新發展區的發展時間長遠，相關部門有需要時會就區內經濟活動的規劃作出檢視；
- (vi) 指出署方未有計劃在新發展區內興建新的電塔，而較早前環境局亦已就屯門區議會的相關要求作出解釋，指興建地下高壓輸電系統或會對現有使用者帶來影響，故局方當時已建議保留現有的高壓輸電系統；
- (vii) 指出輕鐵是現有交通運輸設施，有關改動建議須由運輸及房屋局（下稱「運房局」）考慮；以及
- (viii) 提醒議員可於 7 月 26 日前向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交申述意見，而署方亦會將是次會議收集到的意見向城規會反映。

52. 土木工程拓展署李女士就議員的意見及查詢作出以下的綜合回應：

- (i) 表示新發展區內將設有一條主要幹道、八條地區幹道，及多條地方道路，以提供便捷的東西及南北方向的交通網絡，而主要幹道將連接港深西部公路，方便天水圍及新發展區居民往返區外；
- (ii) 指出新發展區內將設有四個公共運輸交匯處，當中有三個是新建議的；以及
- (iii) 指出環保運輸走廊將貫穿新發展區的主要發展位置，包括商業、住宅、物流、企業和科技區及連接擬建的洪水橋站和現時的西鐵天水圍站。走廊內將預留足夠空間興建單車徑及行人道，而走廊與其他道路交疊的位置將以

不同的高低水平作為分隔。此外，署方現正進行「洪水橋新發展區與鄰近地區環保運輸服務可行性研究，當中會研究環保運輸服務與輕鐵車站的接駁，署方日後會就研究結果諮詢公眾及屯門區議會。

53. 有議員就環保運輸走廊的方案，表示當局或會以發展環保城市為地產商包裝，最終使區內的樓價變得昂貴。他認為輕鐵亦是環保的交通工具，冀署方可將輕鐵的發展納入計劃的整體發展內。

54. 有議員認為署方並沒有提供足夠數據支持其交通規劃方案，認為署方需提供資料以解釋西鐵系統將來如何可疏導由 21 萬居民及 15 萬就業人士為交通系統所帶來的負荷。此外，新發展區並未於流浮山一帶與海岸相連，這從規劃角度來說並非一個理想的安排，故欲知箇中原因。

55. 屯門及元朗西規劃專員回應表示，環保運輸服務的運作模式在現階段尚未定案，當中不會排除以軌道行駛形式發展該服務的可能，而該服務將貫穿整個新發展區，包括公營及私營房屋。此外，由於新發展區西北面近流浮山交界現時主要為鄉郊地區，如在該區大興土木或會對該區及沿后海灣海岸生態造成影響，因此署方並沒有將新發展區於流浮山一帶與海岸相連。

56. 主席感謝局方及部門代表的回應，並請他們考慮議員提出的意見。

城市規劃委員會文件第 10378 號
附錄 III

有關《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的申述、意見及
規劃署的回應摘要

列表 1：申述理由及建議摘要及規劃署的回應

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
(I) 有關洪水橋新發展區一般事宜的申述		
S	表示支持的申述 R1 和 R3 支持該新的分區計劃大綱草圖為落實洪水橋新發展區發展計劃提供指引。 R2 支持在該分區計劃大綱圖上劃定土地作物流用途，並支持有關發展物流園的建議。	見城規會文件第 6.8 段
表示反對及提供意見的申述		
A – 洪水橋新發展區的角色及定位		
A-G1	有需要澄清洪水橋新發展區在香港和珠江三角洲大灣區的長遠發展方面的角色及定位。新市鎮的發展面積和規劃人口相比，對新發展區會否成為「區域經濟及文娛樞紐」存疑(R6)。	見城規會文件第 6.9 段及 6.10 段
B – 經濟發展與就業機會		
B-G1	為盡量提高土地使用率(各層均設有坡道)，以及產生最高回報率和最佳效益，多層建築物形式的物流用地以每一地塊 4 公頃最具成本效益。其次，單層／多層建築物的最小地塊面積不應小於 1 公頃。因此，地塊面積應介乎 1 至 4 公頃不等(R2)。	見城規會文件第 6.11 段及 6.12 段
B-G2	申述人對發展物流作業、港口後勤和企業及科技園提出疑問，因為港深西部公路是深圳與香港之間的唯一基建聯繫。政府應評估內地「一帶一路」發展策略和「粵港澳大灣區」的發展可能給物流作業和港口後勤運作帶來的變化(R6)。	見城規會文件第 6.13 段
B-G3	有需要確保預留土地作「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶是合適的發展策略，以及確定如何與深圳互補(R6)。新界已有同類用途(例如科學園)，洪水橋並非設立企業及科技園的策略性地點。因此，無須在洪水橋新發展區增建企業及科技園(R30)。	見城規會文件第 6.13 段
B-G4	與同類的港口後勤、貯物及工場用途相比，物流設施、企業及科技園的發展密度過低。放寬物流、企業及科技區的發展參數後，該區外圍有些土地可釋放作房屋及其他合適用途(R7)。	見城規會文件第 6.15 段
B-G5	申述人對 150 000 個新就業機會的估算提出疑問，因為顧問報告所述的就業數字不正確、不可靠，該報告亦沒有詳細解釋如何計算出這個數字(R19 、 R22 、 R26 、 R29 、 R31 及 R117)。	見城規會文件第 6.14 段

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
C – 發展密度		
C-G1	應盡量提高發展密度和建築物高度，以善用土地資源。具體而言，採用「公共運輸引導發展」模式，高密度的發展項目應位於鐵路站 500 米範圍內，以盡量發揮發展潛力。此外，增加所有住宅地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住宅地積比率，有助應付本港持續的住屋需求(R1 、 R3 、 R7 及 R108)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.21 段
D – 關於城市設計及土地用途的事宜		
D-G1	<u>行人道網絡</u> 新發展區的發展框架零碎。東面的樞紐(即天水圍新市鎮延伸部分)與西面的區域廣場，被中間的「鄉村式發展」地帶和「其他指定用途」註明「物流設施」地帶分隔開(R6)。	見城規會文件第 6.28 段
D-G2	洪水橋區域中心內的行人連接系統規劃欠佳。除了區域廣場和商店街外，沒有進一步把行人連接系統延伸到其他商業和混合用途地區(R5)。	見城規會文件第 6.29 段
D-G3	行人道把北面的休憩用地地方、規劃區第 59 區與 60 區之間的休憩用地，以及區域公園與體育場地連接起來。不過，申述人認為行人道數量過多，會把行人分流到不同的路線，行人道網絡無法凝聚生氣(R7)。	見城規會文件第 6.30 段
D-G4	有需要擴大行人道網絡的覆蓋範圍，提供連接天水圍樂湖居與洪水橋商店街的行人道，以締造市民便利和可步行的社區(R118)。	見城規會文件第 6.31 段
D-G5	<u>保留現有的非原居民鄉村</u> 政府不應供應過多酒店、商業土地和私人房屋用地而犧牲非原居民村落。元朗和屯門已十分擠迫，況且九龍東的商業用地供應充足，在洪水橋市中心興建六幢新酒店實屬過多(R15 及 R16)。	見城規會文件第 6.34 段
D-G6	所有原居民村皆會保留，但該五條非原居民村則須清拆，這對非原居村民不公平。(R19 、 R20 、 R24-R27 、 R30 及 R31)。	見城規會文件第 6.33 段
D-G7	<u>與現有鄉村的融合</u> 申述人關注該新發展區的發展會對廈村地區的通風造成不良影響。四周的高樓大廈(約 40 至 60 層高)會影響廈村各條鄉村的通風廊、鄉村風貌及「風水」。收地程序會使村民失去墓地(R34)。	見城規會文件第 6.36 段
D-G8	在橋頭圍北面及西面的規劃區第 19B 區進行的建築物高度可達主水平基準上 160 米的高密度發展項目，太接近鄉村，影響鄉郊景觀和環境(R84 及 R85)。	見城規會文件第 6.36 段

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
E - 交通及運輸		
E - G 1	<u>內部道路布局</u> 區域中心的道路網絡不夠完善，欠缺分流交通的支路。區域中心只依賴 D7 路連接港深公路。由於 D7 路的承載量有限，該道路布局會導致交通擠塞。此外，D7 路只有單一進口進入區域中心，此安排有一定風險，應該避免(R1、R3 及 R5)。	見城規會文件第 6.38 段及 6.39 段
E - G 2	地區幹路的車速較高，以堀頭路連接地區幹路，可能會造成危險。有需要檢討新發展區內堀頭路的設計(R6)。政府應全面規劃新發展區的運輸基建設施，例如停車場和道路網(R87)。	見城規會文件第 6.41 段
E - G 3	<u>反對刪除天影路</u> 天影路是通往天水圍北部的其中一條主要通道。區內人口預期會增加，刪除天影路對區內現已擠塞的道路網絡會造成負面的交通影響，故應保留天影路(R34、R84 及 R87)。	見城規會文件第 6.42 段及 6.43 段
E - G 4	<u>環保運輸服務</u> 支持開設環保運輸服務，該項服務的啟用日期應與新發展區入伙日期配合。環保運輸系統應行走四個公共運輸交匯處、西鐵站及新發展區北部。這項服務應以輕便鐵路(下稱「輕鐵」)的形式提供，俾使能伸延至洪水橋以外的地區，把洪水橋與天水圍、日後的元朗南和現有輕鐵網絡的其餘部分連接起來(R7)。	見城規會文件第 6.44 段及 6.45 段
E - G 5	對環保運輸服務有保留，因為其乘客量有限。高架路軌的設計對維修費用有影響，地面路軌的設計則會佔用路面。環保運輸系統會發出噪音，架空電纜會對視覺造成影響，這些問題也要一併考慮(R6)。	見城規會文件第 6.44 段及 6.45 段
E - G 6	政府在推行環保運輸服務前，應徵詢公眾的意見，不應因興建環保運輸系統而取消任何既有的車輛道路(R15 及 R16)。	見城規會文件第 6.45 段
E - G 7	<u>對外道路網絡及西鐵的載客量</u> 洪水橋新發展區和整個新界西北的對外交通均依賴西鐵。根據統計數字，西鐵繁忙時間的載客量現為 104%，承載量實不足以應付新增人口，更遑論跨區人口。即使西鐵已加密班次(每小時 28 班)，但仍不能應付錦上路與荃灣西之間的交通需求(R5、R15、R16、R19-R29、R34 及 R117)。	見城規會文件第 6.46 段及 6.47 段

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
F – 「政府、機構或社區」設施		
F-G1	人口增加會令醫療、消防、警察、長者及青少年等方面的公共服務的需求增加，應特別為廈村鄉提供基本的社區設施(R87)。新發展區的住宅發展會令目前的醫療服務短缺問題將變得更加嚴重(R30)。	見城規會文件第 6.51 至 6.54 段
G – 環境和生態方面的考慮因素		
G-G1	保護規劃區第 45 區新生新村鷺鳥林的飛行通道 由於規劃區第 45 區內的鷺鳥林在南面與建議的「休憩用地」地帶相連，在東北面與另一「綠化地帶」相接，闊 100 米至 160 米不等，大有可能形成飛行通道。不過，鷺鳥築巢繁殖地鄰近一帶的高樓可能會阻礙鷺鳥築巢，亦有機會阻擋鷺鳥飛往發展區東面覓食地的飛行路徑(R8)。	見城規會文件第 6.57 段及 6.58 段
G-G2	鷺鳥林四周是高樓大廈，附近的休憩用地或會吸引人們前來進行活動。由於新生村南面和青磚圍北面有一些農地，而圓頭山附近的新生新村有鷺鳥林，這些地方都不宜進行大型住宅發展，應預留作市中心的緩衝區。另外，這些農地是鷺鳥的覓食地，應保留作鷺鳥林其中一條飛行路徑(R117)。	見城規會文件第 6.57 段
G-G3	保護周邊的農地和環境 政府沒有為棕地作業者提供原區重置方案，他們有可能擴散至附近的農地，損害鄉郊環境(R15、R16、R17 及 R117)。	見城規會文件第 6.59 段
H – 分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名		

I – 其他事項		
I-G1	有申述人反對在擬備分區計劃大綱圖時沒有就發展對社會、環境和經濟方面的影響作評估(R17)。	見城規會文件第 6.62 段
(II) 關於個別土地用途建議的申述		
J – 洪元路與洪平路之間垃圾收集站的選址		
J-G1	表示支持的申述 R4 及 R9 支持垃圾收集站建於洪福邨附近(R4 至 R9)。	見城規會文件第 6.65(a)段
J-G2	表示反對的申述 申述人關注的問題包括垃圾收集站會對景觀造成影響；與洪福邨距離太近；以及會帶來空氣污染、臭味、蚊蟲、健康、衛生和環境等方面的問題(R95 至 R101)。	見城規會文件第 6.65(b)段及(c)段
J-G3	政府沒有就把規劃區第 8 區指定為垃圾收集站用地一事向受影響的居民(尤其是洪福邨居民)進行充分的公眾諮詢(R95、R96 及 R98)。	見城規會文件第 6.65(d)段

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
K – 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍		
K-G1	「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地不足，「鄉村式發展」地帶不足以應付日後原居村民的小型屋宇需求，他們的權利／意見不受尊重(R84、R85、R87 及 R88)。	見城規會文件第 6.66 段
K-G2	反對規劃區第 27C 及第 28B 區的土地用途，因為該處大部分的土地是由原居村民擁有(R92)；以及反對位於規劃區第 29 區田心村的「鄉村範圍」(R89 及 R92)。	見城規會文件第 6.66 段
L – 個別地點		
L-G1	反對把位於規劃區第 27A 區第 124 約地段第 2842 號 A 分段、第 2846 號、第 2851 號餘段、第 2852 號餘段及第 2943 號的用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，作發展租住公屋(下稱「公屋」)或資助出售房屋之用(R103)。	見城規會文件第 6.70 段
L-G2	反對規劃區第 17B 區「商業(2)」地帶及規劃區第 19C 區「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(現有橋頭圍工業區)的界線不必要地把申述人位於第 127 約地段第 423 號的土地(用地 K)一分為二，不尊重私人土地業權(R104)。	見城規會文件第 6.71 段
L-G3	反對發展階段示意圖將用地 K 一部分地方劃入前期準備工程，另一部分地方劃入第三階段工程的地盤範圍。建議把那小部分前期準備工程地盤從用地 K 中剔除，將此部分地盤納入為第三階段工程的一部分(R104)。	見城規會文件第 6.71 段
L-G4	反對將申述人位於規劃區第 36 區的土地(第 124 約地段第 1308 號餘段、第 1510 號餘段、第 1511 號、第 1513 號、第 1514 號、第 1515 號、第 1521 號、第 1524 號、第 3937 號及第 3938 號)(新生新村)(用地 S)劃為「工業」地帶，並將地積比率定為 3 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 80 米(R104)。	見城規會文件第 6.72 段
L-G5	反對把申述人的土地劃為「政府、機構或社區」地帶(位於規劃區第 8 區第 124 約地段第 2353 號餘段、第 2354 號餘段、第 2363 號、第 2364 號、第 2366 號餘段、第 2367 號、第 2368 號及第 2373 號餘段)(R107)。	見城規會文件第 6.73 段
L-G6	反對將位於橋頭圍規劃區第 20 區的第 124 約地段第 793 號及第 127 約地段第 70 號、第 71 號、第 72 號(部分)、第 73 號至第 76 號、第 77 號(部分)及第 216 號(部分)的土地劃為「政府、機構或社區」地帶，作興建醫院之用(R113)。	見城規會文件第 6.74 段
L-G7	反對清拆下列建築物／改變土地用途影響下列建築物： (a) 規劃區第 6A 區的洪水橋商會(R10)。	見城規會文件第 6.75(a) 段及 (b) 段

	<p style="text-align: center;">主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)</p>	<p style="text-align: center;">規劃署的回應</p>
	<p>(b) 規劃區第 27B 區的田心新村 1A 號 (R11)。</p> <p>(c) 屯門順風圍的中華傳道會佳音堂 (R112)。</p> <p>(d) 厦村新生村東區 110 - A 號的居所 (R116)。</p> <p>(e) 亦園村的村公所、牌樓和涼亭 (R32 及 R33)。</p> <p>(f) 順風圍的村屋、臨時屋、社稷、井神、社壇、鄉村景致和「風水」(R32 及 R33)。</p> <p>(g) 規劃區第 34C 區內田心村的祖屋、丁屋、井神、社壇及「風水竹林」(R93)。</p>	
L - G 8	<p><u>反對更改土地用途地帶</u> 反對更改土地用途地帶，影響規劃區第 20 區第 127 約地段第 32 號 A 分段餘段(部分)的土地擁有人的未來業務拓展計劃(R110)。</p> <p>反對把申述人位於洪水橋新發展區北部的土地改劃為「休憩用地」地帶，此舉會影響現有棕地作業和申述人的生計(R114 及 R115)。</p> <p>反對申述人的土地(規劃區第 34C 區第 124 約地段第 1456 及第 1660 號和規劃區第 29 區第 124 約地段第 2035 號)的用途地帶規劃，影響他們地段的收地(R89、R90 及 R91)及規劃區第 34C 區的「風水竹林」(R93)。</p>	見城規會文件第 6.75(c)至(f)段
(III) 與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見／建議		
M - 對洪水橋新發展區的「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地準則的關注		
M - G 1	<p>申述人關注在加強版傳統新市鎮發展模式下的原址換地要求。根據要求，日後的項目倡議人必須取得發展商業和商住項目所需的所有土地，申述人認為這要求過於苛刻。此外，這類用地大部分的面積太大，不宜作單一發展。如證明不會造成負面影響，政府實在無法解釋為何面積細小的發展項目不能融入發展用地中。因此，政府不應禁止細小地塊的擁有人發展他們的土地(R1、R3、R5、R6、R7、R34、R108 及 R109)。</p>	見城規會文件第 6.76 段及 6.77 段
M - G 2	<p>根據一般準則，多個地帶和地塊的現有土地擁有人不能申請交還土地。申述人認為準則過於苛刻、窒礙申請交還土地，以及排除私人機構的參與，影響土地擁有人的權益。土地擁有人應可優先發展他們的地段。政府應鼓勵公私營界別共同參與，以求早日落實分區計劃大綱圖規劃的發展(R1、R3、R6、R7、R34、R87、R108 及 R109)。</p>	見城規會文件第 6.76 段及 6.77 段

主要理由 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
N – 為受影響的棕地作業者／工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排		
N-G1	<u>棕地作業者／工業經營者</u> 有些棕地作業者認為指定作露天貯物及港口後勤用途的 24 公頃土地不足以容納洪水橋超過 190 公頃的受影響棕地。他們要求政府物色其他可供重置棕地作業的用地，因為大部分的棕地作業都不能搬入多層建築物。他們亦關注多層建築物方案的推行細節和這些建築物的管理模式 (R6、R34 至 R83)。	見城規會文件第 6.78 段及 6.79 段
N-G2	申述人亦要求政府給予棕地作業者合理賠償才收地，並檢討現時給予棕地作業者的特惠津貼補償方案 (R6、R34 至 R83)。	見城規會文件第 6.78 段及 6.79 段
N-G3	洪屋村的作業者關注到搬遷開支昂貴，要花大量金錢在新的處所重新安裝或重建裝置和設備。此外，申領經營業務所需的牌照和許可證需時，在搬遷後，他們將無法申請新牌照繼續營運。受影響的擁有人和租戶應有資格獲得按市價計算的賠償，以及損失裝置及設備和搬遷費用的賠償 (R106 及 R111)。	見城規會文件第 6.78 段及 6.79 段
N-G4	<u>村民／居民／土地擁有人</u> 受影響非原居民村落亦園村的村民反對收地的程序不公，要求得到適當的賠償和安置，並表示屬意「以屋換屋」的方式 (R94)。	見城規會文件第 6.78 段及 6.80 段
N-G5	收地會毀滅不少鄉村，但是對許多痛失家園的村民來說，賠償方案毫不合理。他們提出的要求包括政府給予他們適當的賠償和安置，並豁免他們接受資產審查 (R34 及 R87)。此外，政府應給予已被收回土地作新圍污水處理廠擴建之用的私人土地擁有人更多賠償，並重新實施換地權益書政策 (R34)。	見城規會文件第 6.78 段及 6.79 段
N-G6	清拆五條非原居民村有違《基本法》賦予他們的基本權利 (R19, R20, R24-R27, R30 and R31)。	見城規會文件第 6.80 段
O – 其他有關落實安排的事宜		
---	---	---

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的回應
(IV) 有關洪水橋新發展區一般事宜的申述		
A – 洪水橋新發展區的角色及定位		
---	---	---
B – 經濟發展與就業機會		
B-P1	把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶和「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的	見城規會文件第 6.15 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	地積比率由 5 倍增至 8 倍(R2 及 R108)；以及把「工業」地帶的地積比率由 3 倍增至 7 倍(R7)。	
B-P2	把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的建築物高度限制由主水平基準面上 110 米放寬至主水平基準面上 140 米；以及把「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的建築物高度限制由主水平基準面上 90 米放寬至主水平基準面上 140 米(R7)。	見城規會文件第 6.15 段
B-P3	把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，地積比率設定為 7 倍，務求更充分地利用新發展區的土地資源(R7)。	見城規會文件第 6.16 段
B-P4	當局在劃設「其他指定用途」地帶時過於確實，將妨礙市場機制回應不斷變化的經濟需要。物流、企業和科技區應有更多經常准許的用途。有可能是厭惡性質的用途，例如瀝青廠／混凝土配料廠、危險品倉庫；露天存放水泥／沙／化學品／危險品)，必須根據條例第 16 條提出申請。不應准許在物流、企業和科技區內發展一些不合適也不符合經濟原則的用途，例如圖書館、娛樂場所、康體文娛場所、私人會所、政府診所、宗教機構、學校和同類用途(R7)。	見城規會文件第 6.17 段
B-P5	把「其他指定用途」註明「物流設施」地帶《註釋》第二欄的「加油站」和「社會福利設施」用途移至第一欄(R2)。	見城規會文件第 6.18 段
C - 發展密度		
C-P1	增加地積比率及建築物高度限制 把新發展區內所有住宅及商業用地的地積比率提高 20% (R108)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.22 段
C-P2	把洪水橋站 250 米範圍內用地的地積比率和建築物高度限制提高 20% (R3)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.22 段
C-P3	提高洪水橋區域中心的地積比率。把區域中心西面最靠近洪水橋站的商業用地的地積比率由 8/9.5 倍增加至 10 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 200 米；把兩個黃金地段重要地標的地積比率定由 9.5 倍增加至 12 倍，建築物高度限制由主水平基準上 200 米提高至主水平基準上 250 米；其他較遠離洪水橋站的商業用地的地積比率由 8/9.5 倍增加至 9.5 倍；以及把區域中心東面的「其他指定用途」註明「混合用途」用地的地積比率由 7 倍增加至 9.5 倍(R1)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.23 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
C-P4	把規劃區第 32A、32B 和 32D 區「商業(1)」和「商業(2)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 200 米放寬至「主水平基準上不多於 300 米」(R109)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.23 段
C-P5	把規劃區第 17A 區的「商業(2)」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並把規劃區第 16C 區的「商業(3)」地帶改劃為「商業(2)」地帶(設定較高的地積比率和建築物高度)(R7)。	見城規會文件第 6.19 段至 6.23 段
C-P6	把「商業(3)」地帶的地積比率由 5 倍提高至 6.5 倍；把「商業(4)」地帶的地積比率由 3.5 倍提高至 5 倍；把「商業(5)」地帶的地積比率由 1.5 倍提高至 3.5 倍；把「住宅(甲類)5」地帶的地積比率由 3.8 倍提高至 4.5 倍；把「住宅(乙類)1」地帶的地積比率由 3.5 倍提高至 4 倍；把「住宅(乙類)2」地帶的地積比率由 2.5 倍提高至 3.5 倍；把「住宅(乙類)3」地帶的地積比率由 1.26 倍提高至 3 倍；以及把「住宅(丙類)」地帶的地積比率由 0.4 倍提高至 2.5 倍(R7)；以及	見城規會文件第 6.19 段至 6.22 段及 6.24 段
C-P7	按《香港規劃標準與準則》修訂發展密度，並根據《建築物(規劃)規例》的綜合用途建築物計算程式訂定混合用途的發展密度，對住用地積比率不設上限(R7 及 R108)。	見城規會文件第 6.25 段
C-P8	<u>修訂土地用途地帶以充分善用發展機遇</u> 將規劃區第 34C 區的「休憩用地」地帶改劃為「住宅」地帶、「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(R7)；	見城規會文件第 6.26(a)段
C-P9	把建議在規劃區第 31B 區闢設的青少年設施集中設於規劃區第 26A 區「政府、機構或社區」地帶的區域政府綜合大樓內，並把該幅位於規劃區第 31B 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「商業(2)」地帶，作零售／辦公室／酒店發展之用(R109)；以及	見城規會文件第 6.26(b)段
C-P10	把建議的高等教育及有關用途由規劃區第 31A 區遷至規劃區第 44A、44B 和 46 區的「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶內，並修訂該地帶為「其他指定用途」註明「教育、企業及科技園」地帶。另外，把該幅位於規劃區第 31A 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶(R109)。	見城規會文件第 6.26(c)段
D - 關於城市設計及土地用途的事宜		
D-P1	<u>房屋組合</u> 應提供更多土地興建私人房屋，以達到公私營房屋 63 比 37 或 60 比 40(在計入天水圍後)的比例(R7)。所有住宅發展用地都應用來興建可負	見城市規劃委員會文件第 6.27 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	擔的房屋，包括公共房屋、居者有其屋、社會房屋和合作社房屋(R15 及 R16)。應預留更多土地興建資助房屋，並在規劃文件訂明須提供長者住屋，以推動長者居家安老(R6)。	
D-P 2	<u>行人道網絡</u> 關設東西行人走廊、商店街和綠色小徑，連接區域廣場和商業／混合用途發展項目，以在區域中心形成不同的活動樞紐，營造具活力的社區(R5)。	見城市規劃委員會文件第 6.29 段
D-P 3	關設足夠單車徑接通主要交通幹線和貫通區內文物徑(R34)。興建架空綠色走廊(包括緩跑徑及行人道)，連接天水圍樂湖居和洪水橋商店街，以締造可步行的社區(R118)。	見城市規劃委員會文件第 6.31 段及 6.32 段
D-P 4	保留連接輕鐵鍾屋村站至洪水橋站行人道旁的土地，以用作商業用途。	見城市規劃委員會文件第 6.33 段
D-P 5	<u>保留現有的非原居民鄉村</u> 減少劃作商業和私人住宅發展的土地，以保留五條現有的非原居民村落(R15 及 R16)。	見城市規劃委員會文件第 6.34 段
D-P 6	保留沙洲里二村(R25)。	見城市規劃委員會文件第 6.34 段
D-P 7	應擴大「鄉村式發展(1)」地帶的範圍，以容納亦園村內將要遷建的村屋和臨時構築物(R32 及 R33)。	見城市規劃委員會文件第 6.35 段
D-P 8	<u>與現有鄉村的融合</u> 擴闊厦村四周地區的地區休憩用地、鄰舍休憩用地及美化市容地帶，以及採用向村外遞升的梯級式建築物高度輪廓(R34)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(a) 段
D-P 9	只接受在規劃區第 19B 區進行三層高的低密度住宅發展(R85)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(b) 段
DP10	把規劃區第 49 區的區域公園用地與規劃區第 57B、58A、58B、58C、59A、59B、59C 及 59D 區的住宅用地、休憩用地和「政府、機構或社區」用地互換，以保留厦村的觀景廊(「風水線」)格局(R34)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(c) 段
D-P 11	保護伸延至屏山鄧氏宗祠的屏山觀景廊(「風水線」)及改劃規劃區第 19A 區的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶至「休憩用地」地帶(R84)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(d) 段及(e) 段
D-P 12	保留通往橋頭圍墓地的道路(R84 及 R85)，洪屋村的墓地不應受到影響(R86)。此外，保留新圍污水處理廠東南面小山丘上的所有墓地(第 125 約地段第 1245 號餘段)(R34)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(f) 段
D-P 13	規劃區第 24A 及 63 區的「鄉村式發展(1)」地帶的範圍可供青磚圍及鳳降村村民停車之用(R12)。	見城市規劃委員會文件第 6.37(g) 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
E – 交通及運輸		
E-P 1	<u>內部道路布局</u> 在規劃區第 32C 區加建一條通道，把內部道路連接到 P1 路(只准左轉駛入／出)，以解決只有單一進口的問題(R1 及 R3)。	見城市規劃委員會文件第 6.40(a) 段
E-P 2	在區域廣場地底興建一條新路連接 D7 路和 D6 路，使商業區的交通更暢達，紓緩交通擠塞的情況(R5 及 R109)。	見城市規劃委員會文件第 6.40(b) 段
E-P 3	興建一條新路連接 D7 路和 D8 路(R5 及 R109)。	見城市規劃委員會文件第 6.40(c) 段
E-P 4	在洪水橋站以東的地方加建道路和增設路口(R1)。	見城市規劃委員會文件第 6.40(d) 段
E-P 5	新發展區的交通基礎設施如停車場及道路應有全面的規劃(R87)。	見城市規劃委員會文件第 6.37 段
E-P 6	應刪除擬建的洪水橋站，並應透過減少新發展區的規劃人口，以及把洪水橋新發展區預設的就業機會重新分配到屯門、元朗南及錦田南的其他新住宅發展區，重新規劃新界西北的鐵路站(R19)。政府在落實任何新計劃前必須先解決交通問題(R29)；以及停止洪水橋新發展區計劃(R20)。	見城市規劃委員會文件第 6.48 段及 6.49 段
E-P 7	建議發展一個新的集體運輸系統，連接洪水橋新發展區和其他地區，以及興建屯門至荃灣鐵路及屯門至汀九鐵路(R22 及 R84)。	見城市規劃委員會文件第 6.50 段
F – 「政府、機構或社區」設施		
F-P 1	洪水橋新發展區內「政府、機構或社區」用地眾多，應明確指明未指定用途的「政府、機構或社區」用地的用途(R32 及 R33)	參閱城規會文件第 6.55 段
F-P 2	申述人不支持街市建於規劃區第 26A 區，因為該街市位於洪水橋南面，無法惠及天水圍北部的居民。此外，關注在規劃區第 16B 和 52B 區擬議公共房屋發展項目內的街市的管理。政府有需要在天水圍區物色一個適合作街市的地點。擬在洪水橋公屋用地關設的街市應由房屋署管理(R102)。	參閱城規會文件第 6.56 段
G – 環境及生態考慮		
G-P 1	<u>保護規劃區第 45 區新生新村鷺鳥林的飛行通道</u> 建議在規劃區第 44A、44B 和 46 區採用梯級式建築物高度，並保留這些地方的農地，以保護新生新村的鷺鳥林(R8 及 R117)。	參閱城規會文件第 6.57 段及 6.58 段
G-P 2	<u>保護周邊的農地和環境</u> 確保該區的保育和農業地帶不會有棕地作業，把鰲磡石、沙江村、坑頭村和深灣畔納入分區	參閱城規會文件第 6.60 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	計劃大綱圖內，以及檢討區內的土地用途 (R15, R16, R17 及 R117)。	
H – 分區計劃大綱圖的涵蓋範圍和命名		
H-P1	把青山公路和元朗公路之間的地方納入新發展區內，以盡量發揮鐵路站周邊土地的發展潛力 (R6)。	參閱城規會文件第 6.61(a)段
H-P2	把鰲磡石、沙江村、坑頭村和深灣畔納入分區計劃大綱圖內，並檢討區內的土地用途，以確保該區的保育和農業地帶不會有棕地作業 (R17)。	參閱城規會文件第 6.61(b)段
H-P3	把廈村邊緣分區計劃大綱圖納入洪水橋及廈村分區計劃大綱圖內。若要收回土地，應採用一視同仁的賠償制度 (R34)。	參閱城規會文件第 6.61(c)段
H-P4	該分區計劃大綱圖涵蓋的土地有八成坐落在廈村鄉內，故該分區計劃大綱圖應改名為「廈村分區計劃大綱圖」，以反映其地理位置 (R34)。	參閱城規會文件第 6.61(d)段
I – 其他事項		
I-P1	放寬新發展區周邊地區(例如上白泥及后海灣)的發展限制，使棕地作業者得到緩衝發展土地過渡新市鎮發展 (R34 至 R83)。	參閱城規會文件第 6.63 段
I-P2	負責洪水橋新發展區規劃研究的顧問公司獲香港規劃師學會頒授年獎，令該顧問公司因而獲取更多政府顧問研究合約。申述人表示已向廉政專員公署舉報，並建議城規會在未有調查結果前應立即停止處理該分區計劃大綱圖 (R18)。	參閱城規會文件第 6.64 段
(II) 關於個別土地用途建議的申述		
J – 洪元路與洪平路之間垃圾收集站的選址		
J-P1	政府沒有就把規劃區第 8 區指定為垃圾收集站用地一事向受影響的居民(尤其是洪福邨居民)進行充分的公眾諮詢 (R95、R96 及 R98)。	參閱城規會文件第 6.65(d)段
J-P2	應重新考慮垃圾收集站的選址或把該垃圾收集站用地與毗鄰石埗村規劃區第 15 區計劃興建學校的用地互換 (R95 及 R100)。	參閱城規會文件第 6.65(e)段
K – 擴大「鄉村式發展」地帶的範圍		
K-P1	提供更多土地可供作小型屋宇發展。有需要擴大「鄉村式發展」地帶。 (R89)	參閱城規會文件第 6.66 段
K-P2	將洪屋村西面一處地方(包括美珍醬園所在的地點)由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」/「鄉村式發展(1)」地帶 (R84 至 R86)。	參閱城規會文件第 6.67(a)段
K-P3	將石埗村的部分土地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「西鐵緊急出入口」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶	參閱城規會文件第 6.67(b)段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	(R88)。	
K-P4	把新生村附近的一幅政府(儲備)用地及錫降圍和新屋村以西一幅劃為「其他指定用途」註明「物流設施」的土地改劃為「鄉村式發展」地帶(R87)。	參閱城規會文件第 6.67(c)段
K-P5	把田心村的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶向南擴闊 50 米，因為規劃區第 27C 及第 28B 區以北的土地許多都是由原居村民擁有(R92)。	參閱城規會文件第 6.67(d)段
K-P6	把田心村的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶向規劃區第 27C 區擴闊，並重新安置在規劃區第 34C 區的小型屋宇到規劃區第 27C 區擴闊地段(R93)。	參閱城規會文件第 6.67(d)段
L-個別地點		
L-P1	把規劃區第 49 區的區域公園用地與規劃區第 42 及 43B 區的物流用地互換，以為廈村地區提供更寬闊的緩衝區；以及把該區域公園用地由「休憩用地」地帶改劃並分拆成多幅較小的「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便進行發展(R6)。	參閱城規會文件第 6.69 段
L-P2	建議在「住宅(甲類)2」地帶劃設新的支區(規劃區第 27D 區)，作發展資助出售房屋／私人住宅之用，地積比率定為 6 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 160 米；或在規劃區第 27D 區劃設「其他指定用途」註明「混合用途(2)」支區，地積比率定為 6 倍，建築物高度限制定為主水平基準上 160 米(R103)。	參閱城規會文件第 6.70 段
L-P3	建議把「商業(2)」地帶部分改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，或把「其他指定用途」註明「混合用途」地帶部分改劃為「商業(2)」地帶，以劃定該用地作為發展用地(R104)。	參閱城規會文件第 6.71 段
L-P4	建議把環保運輸服務的走線西移，避免佔用用地 K，以及調整地帶的界線，使用地 K 坐落在單一個土地用途地帶內(「商業」地帶或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶)(R104)。	參閱城規會文件第 6.71 段
L-P5	建議把該用地由「工業」地帶改劃為「工業(1)」地帶，並將最高地積比率定為 5 倍，建築高度限制定為主水平基準上 100 米(R104)。	參閱城規會文件第 6.72 段
L-P6	建議把該幅土地劃為「政府、機構或社區」地帶的部分改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂(「政府、機構或社區」地帶的建議《註釋》載於(附件 VIa)，以便闢設由私營機構發展的安老院。此外，建議把規劃區第 10 區的	參閱城規會文件第 6.73 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	「住宅(甲類)2」用地劃分為(「住宅(甲類)2(a)」)及(「住宅(甲類)2(b)」)地帶，並將最高地積比率定為 6 倍，以及修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，以訂明「住宅(甲類)2(b)」地帶內會進行私人機構參與發展的原區安置項目(R107)。	
L-P7	建議把該幅土地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以作私營安老院暨長者住屋混合發展(位於低層的安老院可容納約 180 至 200 名長者，高層會提供約 50 至 80 個獨立單位)。這項建議只會將擬議醫院用地由 7.3 公頃減至 7.1 公頃，對該醫院設施(設有專科診療所 / 分科診療所)不會有重大的影響(R113)。	參閱城規會文件第 6.74 段
(I)與分區計劃大綱圖沒有直接關係的其他意見 / 建議		
M – 對洪水橋新發展區的「加強版傳統新市鎮發展模式」下的換地準則的關注		
M-P1	他們建議減少洪水橋及廈村發展大綱圖的地塊面積，以促進公私營界別參與，並修訂修改契約的準則，除了作私人住宅、商住混合或商業這幾種用途外，准許申請換地作其他用途(R1、R3、R5、R6、R7、R34、R108 及 R109)。	參閱城規會文件第 6.76 段及 6.77 段
主要建議 (見城市規劃委員會文件第 2.3 至 2.82 段)		規劃署的回應
N – 為受影響的棕地作業者 / 工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排		
---	---	---
O – 其他有關落實安排的事宜		
O-P1	政府應設立協調發展辦公室負責推行新發展區項目，並應簡化換地程序(R7)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P2	應容許更有彈性地分階段進行發展。若有一些用地已有基建設施可用，或發展商可興建基建設施，政府便應容許展開發展項目，以適時進行發展(R1 及 R108)。建議的各項發展應同步展開，不應分階段進行(R32 及 R33)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P3	在落實新發展區和徵用棕地前，應就該新發展區發展計劃和適當的賠償及重置建議(例如多層建築物)進行更多公眾諮詢(R6、R31 及 R34 至 R83)。	見城市規劃委員會文件第 6.82 段
O-P4	如用地靠近鐵路沿線，項目倡議人應進行詳細的噪音檢討，並在有需要時採取適當的緩解措施。如發展時序未能如期落實，應對潛在的噪音影響進行補充檢討和評估(R14)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P5	由於沒有訂明城市設計研究須包含的細節，機制又欠清晰，或會窒礙想像、創新和創意，應	見城市規劃委員會文件第 6.83 段

主要建議 (見城規會文件第 2.3 至 2.80 段)		規劃署的 回應
	刪除就區域中心進行城市設計研究的要求 (R1)。應盡早進行詳細的城市設計研究，以確保新發展區的建造工程如期展開，以配合遷入的人口需要 (R7)。日後進行城市設計研究時，應在規劃區第 28A 和 32A 區提供更多行人街道，令該區更適宜步行，並加強地方之間的連繫；同時，應關設次要的商業走廊和綠化通道 (R109)。	
O-P6	政府應建造一條從洪水橋新發展區通往新界西北廢物轉運站的垃圾收集隧道 (R32 及 R33)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P7	現有的 40 萬伏特架空高壓電纜應改建在地底 (R32 及 R33)。	見城市規劃委員會文件第 6.85 段
O-P8	輕鐵藍地站至洪水橋站的一段路軌應改為架空路軌 (R32 及 R33)。	見城市規劃委員會文件第 6.84 段
O-P9	政府應擴闊現有的錫降圍路 (R34)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P10	政府應開闢另一條文物徑貫通田心村及新李屋村；在規劃區第 27C 區以東興建寮屋博物館，保留規劃區內西南面的寮屋作展覽之用，並將北面的部分作寮屋展覽之用 (R92)。	見城市規劃委員會文件第 6.81 段
O-P11	居民搬遷令動物被棄養。政府有需要檢討如何處理被棄養的動物 (R16)。	見城市規劃委員會文件第 6.86 段

表 2: 意見書的主要理由和建議摘要及規劃署的回應

主要理由 (見城規會文件第 3.1 至 3.2 段)		規劃署的回應
Q-G1	善用土地資源。	見城規會文件第 6.19 段至 6.22 段
Q-G2	關注交通設施及基建設施能否應付人口增加，對外交通網絡及西鐵的載客量不足。	見城規會文件第 6.46 段
Q-G3	區域中心的道路網絡不夠完善。	見城規會文件第 6.38 段及 6.39 段
Q-G4	在洪福邨附近闢設垃圾收集站會對居住環境及附近的居民有不利影響。	見城規會文件第 6.65 段
Q-G5	要為新生新村鷺鳥林的鷺鳥保留無障礙的飛行通道。	見城規會文件第 6.56 段及 6.57 段
Q-G6	支持區內的回收行業。	見城規會文件第 6.88 段
Q-G7	關注公私營房屋的組合。	見城規會文件第 6.27 段
Q-G8	沒有對受影響居民進行足夠的公眾諮詢。	見城規會文件第 6.45 段及 6.82 段
Q-G9	保留非原居民鄉村、現有永久屋宇及臨時屋宇、土地公及社稷。清拆非原居民鄉村有違《基本法》賦予他們的基本權利。	見城規會文件第 6.34 段
Q-G10	關注政府、機構或社區設施和公共服務的提供數量。	見城規會文件第 6.51 段至 6.54 段
Q-G11	洪水橋新發展區研究所進行的技術評估資料失實，所提供的數字是不準確。	見城規會文件第 6.62 段
Q-G12	關注受影響的棕地作業者／工業經營者、村民和土地擁有人提供的補償方案及搬遷安排。	見城規會文件第 6.78 段及 6.79 段
Q-G13	關注重置安排可能會令棕地作業遷移因而破壞鄉郊環境。	見城規會文件第 6.60 段
Q-G14	在「鄉村式發展」地帶內，沒有足夠土地可供作小型屋宇發展。有需要擴大「鄉村式發展」地帶。	見城規會文件第 6.66 段
Q-G15	過多的酒店和商業土地用地。	見城規會文件第 6.34 段
Q-G16	居民搬遷令動物被棄養。	見城規會文件第 6.86 段
Q-G17	關注新發展區的高層建築物。	見城規會文件第 6.19 段至 6.21 段
主要建議 (見城規會文件第 3.1 至 3.2 段)		規劃署的回應
Q-P1	鼓勵公營和私人機構參與洪水橋新發展區的發展。	見城規會文件第 6.76 段及 6.77 段
Q-P2	要為新生新村鷺鳥林的鷺鳥保留無障礙的飛行通道。	見城規會文件第 6.56 段及 6.57 段
Q-P3	建議的垃圾收集站地點應保留作為政府、機構或社區設施，服務洪水橋居民。	見城規會文件第 6.65 段

Q-P4	重新為垃圾收集站選址。	見城規會文件第6.65段
Q-P5	在洪水橋新發展區內預留土地供回收行業使用，以達致可持續發展，以及提供原區就業機會。	見城規會文件第6.88段
Q-P6	所有房屋用地應用作興建可負擔的房屋。	見城規會文件第6.27段
Q-P7	妥善安置亦園村。	見城規會文件第6.81段
Q-P8	應對洪水橋新發展區及運保運輸系統進行更多的公眾諮詢。	見城規會文件第6.45段及6.82段
Q-P9	在廉政公署調查結果未公佈之前應停止洪水橋新發展區的計劃。	見城規會文件第6.64段
Q-P10	要求合理的補償方案及搬遷安排。	見城規會文件第6.78段及6.79段
Q-P11	政府應建造一條從洪水橋新發展區通往新界西北廢物轉運站的垃圾收集隧道。	見城規會文件第6.81段
Q-P12	現有的40萬伏特架空高壓電纜應改建在地底。	見城規會文件第6.85段
Q-P13	應明確指明未指定用途的「政府、機構或社區」用地的用途。	見城規會文件第6.55段
Q-P14	橋頭圍附近的發展應保持低地積比率，減低對村民和村落景觀的影響。	見城規會文件第6.36段
Q-P15	保留一部份的農地。	見城規會文件第6.90段
Q-P16	改劃「其他指定用途」地帶，用以作為保障后海灣地區發展濕地的損失。	見城規會文件第6.89段
Q-P17	洪水橋新發展區內的單車徑網絡有需要擴大。	見城規會文件第6.28段及6.32段
Q-P18	於橋頭圍附近提供更多的休憩空間及教育用地。	見城規會文件第6.91段
Q-P19	重新規劃擬建的道路，並為橋頭圍周邊的鄉村提供更多的道路	見城規會文件第6.67(a)段
Q-20	保留墳墓	見城規會文件第6.37(f)段

附表 3：個別申述／意見的主要理由和建議

申述		
申述編號	理由 (見上文附表 1)	建議 (見上文附表 1)
---	S	---
R1	C-G1,E-G1,M-G1,M-G2	C-P3,E-P1,E-P4,M-P1,O-P2,O-P5
R2	B-G1	B-P1,B-P5
R3	C-G1,E-G1,M-G1,M-G2	C-P2,E-P1,M-P1
R4	J-G1	---
R5	D-G2,E-G1,E-G7,M-G1	D-P2,E-P2,E-P3,M-P1
R6	A-G1,B-G2,B-G3,D-G1,E-G2,E-G5, M-G1,M-G2,N-G1,N-G2	D-P1,H-P1,M-P1,O-P3,L-P1
R7	B-G4,C-G1,D-G3,D-G4,E-G4,M-G1, M-G2	B-P1,B-P2,B-P3,B-P4,C-P5,C-P6,C-P7,C-P8, D-P1,M-P1,O-P1,O-P5
R8	G-G1	G-P1
R9	J-G1	---
R10	L-G7	---
R11	L-G7	---
R12	---	D-P13
R13	---	---
R14	---	O-P4
R15 and R16	D-G5,E-G6,E-G7,G-G3	D-P1,D-P5,G-P2,O-P11
R17	G-G3,I-G1	G-P2,H-P2
R18	---	I-P2
R19	B-G5,D-G6,E-G7,N-G6	E-P6
R20	D-G6,E-G7,N-G6	E-P6
R21	E-G7	---
R22	B-G5,E-G7	E-P7
R23	E-G7	---
R24	D-G6,E-G7,N-G6	---
R25	D-G6,E-G7,N-G6	D-P6
R26	B-G5,D-G6,E-G7,N-G6	---
R27	D-G6,E-G7,N-G6	---
R28	E-G7	---
R29	B-G5,E-G7	D-P4,E-P6,I-P3
R30	B-G3,D-G6,F-G1,N-G6	---
R31	B-G5,D-G6,N-G6	O-P3
R32 and R33	L-G7	D-P7,F-P1,O-P2,O-P6,O-P7,O-P8
R34	D-G7,E-G3,E-G7,M-G1,M-G2,N-G2, N-G5	D-P3,D-P8,D-P10,D-P12,H-P3,H-P4,M-P1,O- P3,O-P9,I-P1
R35 to R83	N-G1,N-G2	I-P1,O-P3
R84	D-G8,E-G3,K-G1	D-P11,D-P12,E-P7,K-P2
R85	D-G8,K-G1	D-P9,D-P12,K-P2
R86	K-G1	D-P12,K-P2
R87	E-G3,F-G1,K-G1,M-G2,N-G5	E-P5,K-P4,O-P3

申述		
申述編號	理由 (見上文附表 1)	建議 (見上文附表 1)
---	S	---
R88	K-G1	K-P3
R89	K-G1,K-G2,L-G8	K-P1
R90 and R91	L-G8	---
R92	K-G2	K-P5,O-P10
R93	L-G7,L-G8	K-P6,K-P7
R94	N-G4	---
R95	J-G2,J-G3	J-P1,J-P2
R96	J-G2,J-G3	J-P1,J-P2
R97	J-G2	J-P1
R98	J-G2,J-G3	J-P1,J-P2
R99	J-G2	J-P1
R100	J-G2	J-P2
R101	J-G2	J-P1
R102	---	F-P2
R103	L-G1	L-P2
R104	L-G2,L-G3,L-G4	L-P3,L-P4,L-P5
R106	N-G3	---
R107	L-G5	L-P6
R108	C-G1,M-G1,M-G2	C-P1,C-P7,M-P1,O-P2,B-P1
R109	M-G1,M-G2	C-P4,C-P9,C-P10,E-P2,E-P3,M-P1,O-P5
R110	L-G8	---
R111	N-G3	---
R112	L-G7	---
R113	L-G6	L-P7
R114 and R115	L-G8	---
R116	L-G7	---
R117	B-G5,E-G7,G-G2,G-G3	G-P1,G-P2
R118	D-G4	D-P3

意見

意見編號	理由 (見上文附表2)	建議 (見上文附表2)
C1 –C4	Q-G1,Q-G3	Q-P1
C5	Q-G2	---
C6	Q-G7,Q-G8	Q-P8
C7	Q-G1,Q-G3	Q-P1
C8	Q-G4	---
C9	Q-G5,Q-G6,Q-G9	Q-P3,Q-P6
C10	Q-G6,Q-G9,Q-G10,Q-G17	Q-P5,Q-P16
C11	Q-G5	Q-P2
C12	Q-G6,Q-G10,Q-G12	Q-P10
C13	Q-G9	---
C14	Q-G7,Q-G8,Q-G9	---
C15	Q-G9	---
C16	Q-G2,Q-G6,Q-G11	Q-P7
C17	Q-G2,Q-G9,Q-G11,Q-G12	Q-P10
C18	Q-G9,Q-G12	Q-P9
C19	Q-G9,Q-G11,Q-G12	Q-P10
C20	Q-G7,Q-G8,Q-G9	Q-P6,Q-P8
C21	---	---
C22	---	Q-P9
C23 –C24	Q-G2,Q-G11	---
C25	Q-G2,Q-G9,Q-G10,Q-G12	---
C26	Q-G2	---
C27	Q-G9	---
C28-C29	---	Q-P7,Q-P11,Q-P12,Q-P13
C30	---	Q-P7
C31	Q-G14	---
C32	Q-G4	---
C33-C241	Q-G4,Q-G7,Q-G9,Q-G12,Q-G13,Q-G15,Q-G16	Q-P3,Q-P6,Q-P15
C242-C329	Q-G4	Q-P3,Q-P4
C330-C332	---	Q-P1
C380	Q-G6,Q-G9,Q-G13,Q-G15,Q-G16	Q-P3,Q-P6,Q-P15
C381	---	Q-P14,Q-P17,Q-P18,Q-P19
C382	Q-G6	---
C383	Q-G9	Q-P12
C384-C385	---	Q-P19,Q-P20

GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY (Cont'd)

Remarks

- (a) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum building height in terms of number of storey(s) or metres above Principal Datum as stipulated on the Plan, or the height of the existing building, whichever is the greater.
- (b) In determining the maximum number of storey(s) for the purposes of paragraph (a) above, any basement floor(s) may be disregarded.
- (c) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the building height restriction stated in paragraph (a) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.
- (d) *On land designated “Government, Institution or Community (1)”, development within shall be Residential Care Home for the Elderly to be constructed and operated under private initiatives.*

Schedule of Uses of “R(A)” zone proposed by R107申述人R107建議的「住宅(甲類)」地帶土地用途表

(English only 只有英文版本)

RESIDENTIAL (GROUP A) (Cont'd)Planning Intention

This zone is intended primarily for high-density residential developments. Commercial uses are always permitted on the lowest two floors of a building excluding basements, or in a free-standing purpose-designed non-domestic building up to five storeys.

Remarks

- (a) Except otherwise specified, on land designated “Residential (Group A)1” to “Residential (Group A)5”, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio specified below, or the plot ratio of the existing building, whichever is the greater:

<u>Sub-area</u>	<u>Maximum Plot Ratio</u>
R(A)1	6.5
R(A)2 Subzone (a)	6
R(A)2 Subzone (b)	6
R(A)3	5.5
R(A)4	5
R(A)5	3.8

(c) On land designated “Residential (Group A)2 subzone (b), development of rehousing project shall be provided by way of private initiatives.

- (b) Except otherwise specified, on land designated “Residential (Group A)1” to “Residential (Group A)5”, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum building height in terms of metres above Principal Datum as stipulated on the Plan, or the height of the existing building, whichever is the greater.

- (c) On land designated “Residential (Group A)4” in Planning Areas 1 and 2, no new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum plot ratio of 5, a maximum site coverage of 42%, and a maximum building height of 12 storeys including car park, or the plot ratio, site coverage and height of the existing building, whichever is the greater. The lowest two floors could be used for commercial and car parking purposes which could have maximum site coverage of 100%.

- (d) In determining the maximum plot ratio and site coverage for the purposes of paragraphs (a) and (c) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room and caretaker’s office, or caretaker’s quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded. Any floor space that is constructed or intended for use solely as Government, institution or community facilities as required by the Government may also be disregarded.

- (e) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the plot ratio, site coverage and/or building height restrictions stated in paragraphs (a) to (c) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.

“Residential (Group A)1” (“R(A)1”)

- (a) A site in the eastern part of Planning Area 34B, which is within a distance of 500m to the northwest of proposed HSK Station, is zoned “R(A)1”. Development of this site is subject to a maximum PR of 6.5 (of which the domestic PR should not exceed 6) and a maximum BH of 180mPD.

“Residential (Group A)2” (“R(A)2”)

- (b) There are eight sites in Planning Areas 10, 16B, 25, 27A, 27B, 34A, 34B and 52B which are zoned “R(A)2” and subject to a maximum PR of 6 and a maximum BH ranging from 120mPD to 180mPD. Among these, the domestic PR of the six sites in Planning Areas 16B, 25, 27A, 27B, 34A and 52B should not exceed 5.5. The sites in Planning Areas 16B, 25, 27A, 34A and 52B are for PRH/SSF development while the site in Planning Area 10 near Hung Fuk Estate is reserved for local rehousing purpose. Being in close proximity to the proposed TMWB, future development in Planning Area 34A should take into account the possible constraints posed by the proposed TMWB and its slip roads connecting to KSWH. The sites in Area 27B and 34B are for private housing development.

Within the site, portion of rehousing project shall be under private initiatives, by way of lease control mechanism.

“Residential (Group A)3” (“R(A)3”)

- (c) Sites in Planning Areas 8, 16A, 27C, 34D, 52A, 58A, 59A, 60, 61, 62A and 62B are zoned “R(A)3”. Development within this zone is subject to a maximum PR of 5.5 (of which the domestic PR should not exceed 5, except the site in Planning Area 8) and a maximum BH ranged from 120mPD to 160mPD. Five sites in Planning Areas 16A, 27C, 34D, 52A and 62A are for SSF. The site in Planning Area 8 is reserved for local rehousing project, and is subject to a maximum domestic PR of 5.5 and a maximum BH of 120mPD.
- (d) For the site in Planning Area 60, a setback of 5m wide is required from the site boundary abutting Road D2 (**Figure 6**) in order to maintain a spacious corridor between the proposed development and existing villages.

Blocking of pedestrian connection from the surrounding areas should be avoided to enhance pedestrian network in Regional Economic and Civic Hub. To encourage cycling, cycle track(s) should be provided within the site to provide a continuous cycle track network in the Area. The site is transpassed by the 400kV overhead power lines (with pylons) in the south. Relevant guidelines in accordance with HKPSG and regulations under relevant authorities should be observed.

- 11.8.5 A GIC Complex site for community hall, clinic, refuse collection point (RCP) as well as other social welfare facilities is reserved in the Local Service Core in Planning Area 62C for serving the northern part of the Area and the neighbouring TSW New Town. Development within this site is subject to maximum BH of 50mPD. A committed RCP cum office uses (6 storeys) by FEHD is located in Planning Area 8. ~~and another~~ planned RCP is reserved in Planning Area 36.

A private Residential Care Home for the Elderly is also located in Planning Area 8. Another

- 11.8.6 A proposed hospital including polyclinic / specialist clinics is reserved in Planning Area 20. Development of this site is subject to a maximum BH of 80mPD to allow flexibility in the design of hospital, clinic and ancillary uses.

- 11.8.7 Planning Area 31A to the southwest of the proposed HSK Station is primarily for post-secondary educational uses, either for publicly funded or self-financing institutions. It may include academic facilities, student hostels and/or other related ancillary facilities depending on the prevailing needs and requirements by the Education Bureau (EDB). Development within this site is subject to a maximum BH of 80mPD. The site is bisected by the planned riverside promenade across from the west to east and future development should take account of the planned riverside promenade for integrated design. This site is located to the immediate north of the 400kV overhead power lines (with pylons). Relevant guidelines in accordance with HKPSG and regulations under relevant authorities should be observed and consulted.

- 11.8.8 A district police station cum police married quarters in Planning Area 26B and a divisional fire station and ambulance depot cum staff quarters in Planning Area 34E are designated "G/IC(1)". Development of these sites is subject to a maximum BH of 130mPD and 160mPD respectively. There are 400kV overhead power lines (with pylons) in the southern part of the site in Planning Area 26B. Relevant guidelines in accordance with HKPSG and regulations under relevant authorities should be observed and consulted. Being in close proximity, future development in Planning Area 34E should observe the possible constraints posed by the proposed TMWB and its slip roads connecting

《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的土地規劃意向

1. 規劃意向

洪水橋新發展區將是香港整體中長期房屋用地供應發展策略的重要一環。洪水橋新發展區會成為香港下一代的新市鎮。規劃的總人口約為 218,000 人(包括 176,000 新增人口)。洪水橋新發展區會是一個綜合社區，提供各式各樣的商業、零售、社區、康樂及文化設施和 150,000 個就業機會，以服務新發展區和屯門、天水圍及元朗新市鎮等鄰近地區。洪水橋新發展區位處新界西北策略性位置，妥善連接香港國際機場及深圳多處地方，可為新界西北提供發展空間，以應付社會對不同商業及經濟土地用途日益增加的需求，而該區將會成為整個新界西北的區域經濟及文娛樞紐。

2. 規劃地帶的規劃意向

- (a) 「商業」-此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿/金融中心，或區域或地區的商業/購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是主要的就業中心。
- (b) 「綜合發展區」-此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展/重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- (c) 「住宅(甲類)」-此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於五層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。
- (d) 「住宅(乙類)」-此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准，又或需要向城市規劃委員會提出申請才獲得批准。
- (e) 「住宅(丙類)」-此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。
- (f) 「鄉村式發展」-此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。至於指定為「鄉村式發展(1)」的土地的規劃意向，則是提供合適土地重置受政府計劃影響的村屋。

- (g) 「工業」-此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。
- (h) 「政府、機構或社區」-此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及/或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (i) 「休憩用地」-此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及/或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地會設計成區域廣場的模式。為配合社區的需要，並增添區域廣場的活力，鐵路站附近的地方會闢設商業用途，例如商店及服務行業和食肆，但必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並獲城規會批准。
- (j) 「其他指定用途」註明「混合用途」-此地帶的規劃意向，主要是在鐵路站附近一帶作高密度住宅發展及商業發展。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展/重建/改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建/改建樓宇內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。
- (k) 「其他指定用途」註明「企業及科技園」-此地帶的規劃意向，主要是提供發展空間，以容納各式各樣的創新及科技用途，包括研究中心、檢測認證、數據中心、現代化工業和其他相關商業及非污染工業用途。
- (l) 「其他指定用途」註明「物流設施」-此地帶的規劃意向，主要是發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區域分銷中心及物流樞紐。
- (m) 「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」-此地帶的規劃意向，主要是容納港口後勤設施及與貨櫃有關的用途。與港口後勤有關的發展，例如貨櫃裝卸站、物流中心、貨櫃車停車場和貨櫃存放場、修理場，以及鄉郊工業工場，均屬此地帶准許的。
- (n) 「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」-此地帶的規劃意向，主要是為服務該區的環保運輸服務提供停泊及營運設施(包括附屬辦公室)。
- (o) 「綠化地帶」-此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

Provision of GIC Facilities and Open Space in Draft Hung Shui Kiu and Ha Tsuen Outline Zoning Plan No. S/HSK/1
《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的休憩用地及主要政府、機構或社區設施

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》按規劃人口算的要求	Provision 數量		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 過剩/短缺(與已規劃數量比較)
			Existing Provision 現有	Planned Provision 已規劃	
District Open Space 地區休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100,000 人 10 公頃	21.80 ha 公頃	0	48.71	+26.91 ha 公頃
Local Open Space 鄰舍休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100,000 人 10 公頃	21.80 ha 公頃	3.15	35.38	+13.58 ha 公頃
Secondary School 中學	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 每 40 名 12 至 17 歲青少年 設一間全日制課室	271 classrooms 間課室	0	300	+29 classrooms 間課室 ¹
Primary School 小學	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 每 25.5 名 6 至 11 歲兒童 設一個全日制課室	469 classrooms 間課室	0	450	-19 classrooms 間課室 ¹
Kindergarten/ Nursery 幼兒班及幼稚園	26 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6 每 1,000 名 3-6 歲以下幼童 應設 26 間課室	137 classrooms 間課室	0	96	-41 Classrooms 間課室 ¹
District Police Station 警區警署	1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200,000-500,000 人 設一間	0.44	0	1	+0.56
Divisional Police Station 分區警署	1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100,000-200,000 人 設一間	1.09	0	0	-1.09 ²
Hospital 醫院	5.5 beds per 1,000 persons 每 1,000 人設 5.5 張病床	1199 beds 張病床	0	1000 beds 張病床	-199 beds 張病床 ³

¹ The number of kindergarten, primary school and secondary school sites are recommended by EDB. There are existing kindergarten, primary school and secondary school sites to the south of Castle Peak Road. 教育局建議中學、小學及幼稚園的數目。現有中學、小學及幼稚園位於青山公路以南。

² HKPF required a district police station plus married staff quarters. 警務處要求一間警區警署連已婚警察宿舍。

³ The provision of hospital beds is determined on a regional basis. 醫院病床數目是按區域計算。

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》按規劃人口算的要求	Provision 數量		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 過剩/短缺(與已規劃數量比較)
			Existing Provision 現有	Planned Provision 已規劃	
Clinic/Health Centre 普通科診療所/健康中心	1 per 100,000 persons 每 100,000 人設一間普通科診療所/健康中心	2.18	0	2	-0.18
Magistracy (with 8 courtrooms) 裁判法院 (8個法庭)	1 per 660,000 persons 每 660,000 人設一間有 8 個法庭的裁判法院	0.33	0	1	+0.67
Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心	1 for 12,000 persons aged 6-24 每 12,000 名 6-24 歲年齡組別的兒童/青年設一間	2.67	0	2	-0.67 ⁴
Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心	1 for 100,000 to 150,000 persons 每 100,000 至 150,000 人設一間	1.45	0	1	-0.45 ⁴
Library 圖書館	1 district library for every 200,000 persons 在每個分區內各設 1 間分區圖書館。此外，每 200,000 人應設一間分區圖書館	1.09	0	0	-1.09 ⁵
Sports Centre 體育館	1 per 50,000 to 65,000 persons 每 50,000-65,000 人設一間	3.35	0	3	-0.35 ⁵
Sports Ground/ Sport Complex 運動場/運動場館	1 per 200,000 to 250,000 persons 每 200,000-250,000 人設一個	0.87	0	1	+0.13
Swimming Pool Complex – standard 游泳池場館-標準池	1 complex per 287,000 persons 每 287,000 人設一個標準場館	0.76	0	0	-0.76 ⁵

⁴ Subject to DSW's requirements. 按社會福利署要求而提供。

⁵ LCSD will keep monitoring the demand and quality of recreational facilities, and if needed, consideration will be given to providing new facilities in the future.
康樂及文化事務署會繼續監察康樂設施的需求和質素，如有需要，將來會考慮提供新設施。