

香港特別行政區
第七屆元朗區議會
第十一次會議記錄

日期：2025年10月14日（星期二）

時間：下午2時正至下午5時10分

地點：元朗橋樂坊2號元朗政府合署13樓元朗區議會會議廳

出席者

主席：胡天祐先生，JP
議員：文亦揚議員
文祿星議員，MH
文嘉豪議員，JP
王偉樑議員
王曉山議員
司徒駿軒議員
何曉雯議員
余仲良議員
呂堅議員，MH
李啟立議員
李靜儀議員
沈豪傑議員，BBS，JP
林宗賢議員
林偉明議員
林添福議員，MH
林慧明議員
姚國威議員，MH
施駿興議員
徐君紹議員
徐偉凱議員
袁敏兒議員，MH
馬淑燕議員，MH
張偉琛議員
梁明堅議員
梁業鵬議員
莊健成議員，MH，JP
陳嘉輝議員
陳燕君議員

湛家雄議員， BBS， MH， JP
湯德駿議員
程振明議員
馮振榮議員
黃元弟議員， MH
黃紹聰議員
黃煒鈴議員
黃穎灝議員
趙秀嫻議員， MH
劉桂容議員
鄧志強議員， MH
鄧善恒議員
鄧賀年議員， MH
鄧鎔耀議員
賴玥均議員
譚德開議員
蘇 淵議員

秘書： 譚裕欣女士 元朗民政事務處高級行政主任（區議會）
助理秘書： 黃卓湓女士 元朗民政事務處一級行政主任（區議會）

列席者

高倬煒先生 元朗民政事務助理專員（1）
曾 進先生 元朗民政事務助理專員（2）
劉詩雅女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
徐寶玲女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（2）
柯麗琴女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（3）
劉曉立先生 元朗民政事務處高級聯絡主任（4）
何喜明先生 土木工程拓展署高級工程師／4（西）
陳澤森先生 地政總署地政專員／元朗（元朗地政處）
張浩文先生 地政總署行政助理／地政（元朗地政處）
楊 軍先生 房屋署高級房屋事務經理／屯門及元朗二
石陳麗樺女士 社會福利署元朗區福利專員
郭明幹先生 食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
陳潤琨先生 食物環境衛生署元朗區衛生總督察 3
陳金菊女士 香港警務處元朗警區指揮官
劉鴻燕女士 香港警務處元朗警區警民關係主任

陳少蘭女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理（分區支援）
翁惠思女士	教育局總學校發展主任（元朗）
鄧偉立先生	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1
張子洋先生	運輸署總運輸主任／新界西北

議程第二及三項

翁佩雲女士，JP	發展局北部都會區統籌辦事處副主任
吳劍偉先生	發展局北部都會區統籌辦事處規劃及發展組（2）組長
盧玉敏女士	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
趙柏謙先生	規劃署高級城市規劃師／元朗東 1
陳家豪先生，JP	土木工程拓展署西拓展處處長
李志灝先生	土木工程拓展署總工程師／西 4
謝海賢先生	土木工程拓展署高級工程師／7（西）
盧靜怡女士	土木工程拓展署高級工程師／23（西）
陳建通先生	地政總署總產業測量師（土地徵用組）
袁仕俊先生	地政總署首席地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）

議程第五項

朱永豪醫生	衛生署高級牙科醫生（護齒同行）
林定楓先生	衛生署營運總監（社區牙科服務）

議程第六項

王嘉強先生	環境保護署高級機電工程師（電動車）2
馬俊豪先生	環境保護署機電工程師（電動車）11

議程第七項

沈樂然先生	水務署工程師／新界西區（分配 5）
梁明意女士	水務署水務化驗師／水源管理 3

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席第七屆元朗區議會的第十一次會議。

2. 主席代表元朗區議會歡迎以下政府部門代表出席會議：
- (1) 規劃署高級城市規劃師／元朗西 1 鄧偉立先生，頂替屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生出席會議；
 - (2) 土木工程拓展署（土拓署）高級工程師／4（西）何喜明先生，頂替總工程師／西 1 林仲賢先生出席會議；
 - (3) 房屋署高級房屋事務經理／屯門及元朗二楊軍先生，頂替物業管理總經理（屯門及元朗）黃俊雄先生出席會議；及
 - (4) 康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理（分區支援）陳少蘭女士，頂替總康樂事務經理（新界北）譚安琪女士及元朗區康樂事務經理林子健先生出席會議。

第一項：通過元朗區議會 2025 年 7 月 29 日舉行的第十次會議記錄

3. ~~議員通過元朗區議會 2025 年 7 月 29 日舉行的第十次會議記錄。~~

討論事項

第二項：《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂（元朗區議會文件第 83／2025 號）

第三項：牛潭尾新發展區擬議工地平整和基礎設施工程（元朗區議會文件第 84／2025 號）

4. 主席表示，由於議程第二項及第三項均與牛潭尾發展項目有關，因此將會合併討論。他請議員參閱第 83 號及 84 號文件，並歡迎發展局北部都會區統籌辦事處（北都辦）、規劃署、土拓署及地政總署以下代表出席會議：

發展局北都辦副主任	<u>翁佩雲女士，JP</u>
發展局北都辦規劃及發展組（2）組長	<u>吳劍偉先生</u>
規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員	<u>盧玉敏女士</u>
規劃署高級城市規劃師／元朗東 1	<u>趙柏謙先生</u>
土拓署西拓展處處長	<u>陳家豪先生，JP</u>
土拓署總工程師／西 4	<u>李志灝先生</u>
土拓署高級工程師／7（西）	<u>謝海賢先生</u>
土拓署高級工程師／23（西）	<u>盧靜怡女士</u>

地政總署總產業測量師（土地徵用組）

陳建通先生

地政總署首席地政主任／元朗工程項目（土地徵用組）

袁仕俊先生

5. 發展局北都辦翁佩雲女士，JP、規劃署趙柏謙先生及土拓署陳家豪先生，JP簡介《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂及牛潭尾新發展區擬議工地平整和基礎設施工程。

6. 鄧鎔耀議員查詢當局在牛潭尾新發展區鋪設的地下電纜與其他公用設施（例如煤氣、水管及電訊電纜等）的擬議安排。有別於現時在行車道下鋪設地下設施的慣常做法，他建議當局考慮於行人路或另設專用通道以鋪設地下設施管道，以減低日後進行維修工程期間對市民的影響。

7. 湛家雄議員，BBS，MH，JP支持《牛潭尾分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂及大部分經修訂後的土地發展參數。鑑於牛潭尾新發展區設有大學城及綜合醫教研醫院，他預期當區人口對私營房屋的需求將較為殷切，因此支持當局預留較多地作興建私營房屋用途，並認為日後在新田科技城的公營房屋能滿足市民其他居住需求。另外，他查詢綜合醫教研醫院會否提供急症服務。其次，他建議在將活化的牛潭尾排水道兩旁預留更多行人及綠化空間，以打造為新發展區的步行中心及活動樞紐，並沿行人路種植樹木，以綠蔭取代部分行人通道上蓋，從而提升舒適度。此外，他指出新發展區的擬議「住宅（甲類）」地帶的建築物高度偏高，建議下調該地帶的地積比率至約 6 倍，並採用「東高西低」的梯級式設計，以配合米埔飛鳥走廊及自然景觀。另一方面，他查詢收地的具體時間表，他亦支持設立專用安置屋邨，並建議早日向受影響居民作宣傳。他建議預留第 4E 及 4F 區的學校用地作興建國際學校。此外，他建議擴大新田淨水設施容量，以一併處理牛潭尾及凹頭一帶所收集的污水，而無需將部分牛潭尾新發展區的污水經現有南生圍污水泵房運送至元朗淨水設施處理。最後，他查詢擴闊牛潭尾排水道及興建蓄洪池對減低圍仔及新圍水浸風險的預計成效。

8. 文祿星議員，MH指出近日土拓署曾派員與新田鄉鄉事委員會會面，並表示將安排受收地影響的村民入住專用安置屋邨，期望署方能按有關原則作適當安排。由於攸潭美分有南北，現時有兩名村長，他關注若兩村被安置於同一屋邨或會影響日後的村長選舉安排。有見第 1C 區的前攸潭美學校為私人業權土地，他查詢當局是否已徵得相關業權人同意進行發展。最後，他請當局留意攸潭美及圍仔分別為居民村及原居民村，而部分原居民村的設施不能隨意進行改動。

9. 文嘉豪議員，JP支持發展綠色出行，建議當局在規劃「15 分鐘生活圈」及單車網絡時將古洞北新發展區及新田科技城的預計人口增長納入考量。另外，他查詢在擬議發展大綱圖中的專用安置屋邨可容納的住

戶數目。

10. 沈豪傑議員，BBS，JP 指出擬議的北環線牛潭尾站與擬議大學城的東面有一定距離，查詢當局是否會在所有主要道路鋪設單車徑，並建議提供充足單車泊位，以促進綠色出行。另外，他查詢在牛潭尾的專用安置屋邨可容納的住戶數目。其次，他認為興建國際學校有助提高有關地段的吸引力，而能成功為私人發展商提供誘因及吸引海外人才將有利於北部都會區（北都）及擬議私營房屋發展，因此建議預留第 4E 及 4F 區的學校用地作興建國際學校用途，以便海外人才的子女就學。最後，他建議當局在牛潭尾新發展區興建排污設施的同時，一併改善新田鄉村的現有污水系統。

11. 徐君紹議員關注專用安置屋邨是否會優先預留予受牛潭尾發展收地影響的居民入住，並反映居民期望有關專用安置屋邨的入伙時間能與收地時間互相配合，促請當局加快制定安置方案，並與受影響居民保持溝通。另外，他查詢牛潭尾新發展區擬議道路工程會否包括擴闊新田公路，並關注若牛潭尾新發展區日後單依賴新田公路作主要交通出入口，則會容易出現交通瓶頸，因此建議增設其他主要進出道路。

12. 姚國威議員，MH 支持有關修訂，並建議完善牛潭尾新發展區的規劃。他查詢土地徵用及收地安排的詳情，並期望當局能儘早與有關持份者達成共識。另外，他查詢當局會否在牛潭尾新發展區或北都其他地塊預留土地興建警務設施。有見及牛潭尾新發展區的主要用地為大學城，他建議將北環線「牛潭尾站」重新命名為「北都大學城站」。另一方面，他關注牛潭尾新發展區停車位供應及道路規劃，並建議當局在規劃時將未來科技應用需要納入考量。最後，他建議當局物色適當位置加設觀景台，供市民俯瞰新發展區景觀，以提高參與度及幸福感。

13. 黃穎灝議員認為牛潭尾新發展區大學城的規模相對較少，並關注擬議的地積比率較低，或會限制土地使用的效益及教育國際化的可能性。另外，他建議將蓄洪池連接至新田其他地區，以提高整體防洪能力。最後，他建議將單車網絡延伸至北區及元朗，以便利綠色旅遊，並在道路預留空間以配合將來無人駕駛的實施。

14. 梁明堅議員建議藉牛潭尾新發展區、新田科技城，乃至整個河套區的排污設備工程一併改善新田鄉村的污水系統。另外，他建議以原村或原鄉安置為原則安排受收地影響的村民入住專用安置屋邨。有見牛潭尾新發展區的住宅及醫院設施與潭尾軍營鄰近，他建議在適當位置加設隔音設施。另一方面，他查詢新田科技城連接路與毗鄰鄉村道路的連接，並關注牛潭尾現有棕地作業的安置安排。

15. 梁業鵬議員查詢牛潭尾新發展區是否僅設有三個均連接至新田公路的對外出入口，如是，則關注一旦新田公路發生交通事故，整個區域的道路網絡也會受到影響，並建議增設其他出入口以提升道路的應變能力。

16. 余仲良議員指出現時屯門區及元朗區均僅設有公立醫院，建議在綜合醫教研醫院用地增設私家醫院。

17. 司徒駿軒議員指出北都大學城將分三地規劃，包括牛潭尾新發展區、新界北新市鎮以及洪水橋／厦村新發展區。為擴大牛潭尾大學城的規模及善用土地資源，他建議將洪水橋／厦村新發展區的大學城地塊併入牛潭尾，並放寬地積比率限制。

18. 林慧明議員支持有關修訂。她亦關注收地賠償安排，並建議當局為寮屋居民（包括提交安置申請所需證明文件）提供適切協助。另外，她促請相關部門完善交通配套，並提供詳細道路及交通安排以供參考。

19. 黃紹聰議員預期牛潭尾新發展區及沙埔一帶的住宅項目發展將進一步加重新田公路及錦繡花園迴旋處的交通負荷，建議當局及早進行道路擴闊工程。

20. 發展局北都辦翁佩雲女士，JP的綜合回應如下：

- (1) 當局已在牛潭尾新發展區預留土地興建專用安置屋邨，安置符合資格的受影響住戶，預計該屋邨可於 2033 年落成。為確保安置安排順暢，當局正研究在該專用安置屋邨落成前，提供過渡性安排的可行性，發展局正與房屋局探討是否能容許合資格入住專用安置屋邨的受影響住戶，先入住位於牛潭尾的過渡性房屋作為過渡安排；
- (2) 除牛潭尾新發展區外，北都其他地區（如新田科技城、洪水橋、粉嶺百和路和古洞北）亦設有或正興建專用安置屋邨，滿足合資格受影響住戶的安置需要；
- (3) 當局會向合資格的棕地作業者提供特惠津貼，亦會在受影響的棕地作業者遷置業務上提供適度協助；
- (4) 牛潭尾新發展區的中小學規劃是根據香港規劃標準與準則的規定而制定的。當局有在附近新田科技城及河套區預留用地供發展國際學校；

- (5) 當局已將北都大學教育城的用地增加至約 100 公頃，當中預留在牛潭尾新發展區的用地約有 52 公頃，洪水橋／廈村新發展區的約有 9 公頃，新界北新市鎮的約有 40 公頃；
- (6) 當局規劃作北都大學教育城的用地，主要是希望配合相關或相鄰新發展區的產業定位，推動「產學研」合作。例如，牛潭尾一帶將配合新田科技城和河套區的整體創科發展，洪水橋一帶可融合鄰近高端專業服務聯動發展，新界北新市鎮一帶則可配合口岸經濟；及
- (7) 當局已於「北都發展委員會」下，成立由政務司司長任組長的「大學城籌劃及建設組」。該小組將會對北都大學教育城用地的發展定位及願景作出建議。至於未來牛潭尾大學教育城的學生及職員數量，將有待進一步確定。

21. 土拓署陳家豪先生，JP 的綜合回應如下：

- (1) 新發展區將設約 8 公里單車徑及約 9 公里行人路，覆蓋大學城、住宅及鐵路站，部分預計較多人流的行人路將設上蓋，近河邊路段將種植樹木以提供遮蔭，區內單車徑亦將會連接現有新界單車徑網絡；
- (2) 牛潭尾站附近及大學城內設公共運輸交匯處，方便市民乘搭或轉乘公共交通工具；
- (3) 地下公共管線一般將優先置於行人路或單車徑下，以減低未來進行維修期間對市民的影響；
- (4) 區內設 D1、L1、L2、L3 路，一些區內道路亦將會連接新田公路及新田科技城（約 1 公里），D1 路將預留彈性以方便未來連接規劃中的北都公路。另外，區內將採用人工智能實時調節交通燈號系統，以進一步提升行車容量；
- (5) 擬議計劃包括擴闊牛潭尾排水道（約 2.2 公里），並在大學城用地內興建約 6 萬立方米蓄洪池，以暫時儲存暴雨時大量雨水，保護下游區域及周邊鄉村，減低水浸風險。排水道亦將進行活化工程包括融入自然生境及以「自然為本」的新一代設計，兩旁亦將設休憩用地及樹木走廊；
- (6) 污水將運至新田淨水設施，亦會研究將部分污水經南生圍泵房運至元朗淨水設施，並將與有關鄉事委員會及渠務署等相關部門進一步探討研究預留彈性連接附近鄉村的可行性；
- (7) 環境評估報告顯示附近軍營預計音量輕微，對牛潭尾新發展區影響屬於可接受水平；

- (8) 區內道路設總長約 1 公里的隔音屏障及減音物料，以進一步減低汽車噪音影響；
- (9) 單車泊位將參考相關的設計要求，並確保泊位充足；
- (10) 將與有關鄉事委員會及渠務署等相關部門進一步探討周邊圍仔等鄉村內的水浸問題；及
- (11) 規劃中的北都公路（初步預計約 2036 年落成）將能分流部分新田公路的車輛，進一步減輕錦綉花園迴旋處壓力。

22. 規劃署盧玉敏女士的綜合回應如下：

- (1) 牛潭尾新發展區的建築物高度輪廓將以北環線牛潭尾站及車廠的上蓋發展為中心（主水平基準上 200 至 220 米），向東西兩邊遞減。大學城及綜合醫教研醫院位於牛潭尾新發展區的東面，建築物高度限制訂明於主水平基準上 50 米至 140 米，用意保留現有的綠色山巒背景，避免遮擋山景。此外，牛潭尾新發展區內的住宅發展的住用地積比率約為 6 至 6.5 倍，平衡了地盡其用的目標與發展對環境可能帶來的影響，當中技術評估亦確認了擬議發展不會造成重大的通風或視覺問題，當局將持續監察日後發展的設計；及
- (2) 北環線牛潭尾站及車廠上蓋發展的建築物高度限制訂明於主水平基準上 200 至 220 米，以打造地標式發展，並形成 15 分鐘生活圈，方便未來新發展區的居民及新發展區周邊現有的村民使用將來發展中所提供的設施。

23. 地政總署陳建通先生表示，署方接受多種住址證明（包括選民登記、入境處人事登記記錄、政府書信、僱主證明等），並設社區聯絡服務隊協助居民，以提供適切支援。

24. 主席總結，議員支持《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》的擬議修訂以及牛潭尾新發展區的擬議方案，並期望有關政策局及政府部門就交通、排污、防洪及收地安排等作進一步研究，並適時諮詢區議會及有關鄉事委員會。