

歡迎詞

主席歡迎各位委員及部門代表出席第七屆元朗區議會城鄉規劃及發展委員會（城委會）2026年第一次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2025 年 12 月 11 日舉行的 2025 年第六次會議記錄

2. 委員一致通過城委會 2025 年 12 月 11 日舉行的 2025 年第六次會議記錄。

討論事項：

第二項：擬議修訂《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》
（城委會文件第 1/2026 號）

3. 主席請委員參閱第 1 號文件，並歡迎規劃署、土木工程拓展署（土拓署）及奧雅納工程顧問以下代表出席會議：

規劃署屯門及元朗西規劃專員	<u>區晞凡先生</u>
規劃署高級城市規劃師／洪水橋	<u>張翠盈女士</u>
規劃署城市規劃師／元朗西 3	<u>江敏華女士</u>
土拓署總工程師／西 3	<u>鍾樂展先生</u>
土拓署高級工程師／1（西）	<u>梁德志先生</u>
土拓署高級工程師／6（西）	<u>鄭肇婷女士</u>
土拓署高級工程師／19（西）	<u>鄧懷德先生</u>
奧雅納工程顧問助理董事（交通）	<u>鄭翰翎先生</u>
奧雅納工程顧問顧問（環境）	<u>徐啟熙先生</u>

4. 委員就議題發表的意見及建議摘錄如下：

(1) 就擬議將「住宅（乙類）3」地帶的地積比率限制由現時 1.26

倍增至 5.2 倍的建議，委員關注有關修訂對區內交通網絡、周邊環境的通風及視覺的影響；

- (2) 查詢智慧綠色集體運輸系統 A1 至 A7 站的確實位置、未來接駁至元朗南的走線安排、系統與整體交通網絡的連接（包括與港深西部鐵路站的連接），以配合區內的持續人口增長及促進兩地互通；
- (3) 查詢署方會否在推展新發展區的大型基建發展及污水工程時一併為鄰近村落及舊區進行污水渠建設工程，並促請政府充分考慮居民就新發展區擬議污水抽水站的地點及技術安排等提出的關注，以凝聚共識；
- (4) 查詢屏欣苑周邊土地是否已完成發展及鄰近商業用地的發展情況；
- (5) 反映受產業園發展影響而被收回土地的棕地作業者的安置計劃因進度較如期延遲而未能有效銜接，並查詢原被安置至擬議產業園範圍的棕地作業者的相關重置安排；
- (6) 認為儘管洪水橋產業園公司（公司）將由政府全資擁有，然而關注當局在相關工程項目的樓宇布局及密度等規劃細節上沒有管控權，並建議當局引入妥善監管機制，以在推動城市發展的同時，保障鄉郊地區持份者的權益；
- (7) 查詢規劃區第 40A 區的綠化地帶的土地用途及未有涵蓋於是次修訂項目之中的原因；
- (8) 查詢「先安置後搬遷」措施詳情及進展，並指出棕地作業者往往未能在搬遷期前獲得安置，以致在過渡期間難以維持經營；及
- (9) 關注新發展區的基建落成日期是否能與相關住宅項目的入伙時間互相配合，並建議當局奉行「基建先行」的原則，優先完善區內相關交通配套設施。

5. 規劃署區晞凡先生的綜合回應如下：

- (1) 公司為政府全資擁有，董事局成員和行政總裁均須經行政長官批准和委任，同時亦會有政府代表出席其董事會，以確保產業園

運作能配合政府產業政策；公司日後亦需要向政府提交發展計劃，其後公司如有需要提高其發展密度，則必須通過技術評估及得到政府同意。產業園公司其中一個目標為協助受政府發展項目影響的棕地作業者，為他們提供作業空間及升級轉型的技術支援；

- (2) 政府在重新檢視洪水橋／厦村新發展區的規劃後，認為該用地現有的地積比率限制相對較低。在考慮平衡資金來源、增加房屋供應及「地盡其用」原則等因素後，是次擬議修訂相關地積比率建議將私人住宅地積比率設定為 5.2 倍（一般新發展區最高為 6 倍），使景觀、通風及採光方面能與周遭環境相融合；
- (3) 除了提供一些配套設施（例如屋苑車位）外，政府會積極檢視相關街道寬度及路口闊度，並視乎實際需要作出改善工程，以應付將來隨着人口增長的額外交通需要；
- (4) 一般而言，「政府、機構及社區設施」用地不設地積比率限制，惟在有關用地發展的樓宇高度仍需符合相關限制；
- (5) 就修訂項目的工程可行性技術評估，已充分涵蓋由公眾觀景點進行的視覺影響評估，考慮到選址鄰近未來的洪水橋站及市中心，西面已有高密度公屋及港鐵物業發展項目，認為目前的用途與高度規劃是匹配的；
- (6) 是次修訂項目 E 項旨在將目前在《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》下被劃為「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）7」地帶，以反映用地已發展的狀況。相關土地已發展為住宅項目（即屏欣苑），是次修訂項目沒有就鄰近已規劃為混合商業用途或商業用途的土地作出任何改動；
- (7) 規劃區第 40A 區綠化地帶相關的土地部份為認可殯葬區，故沒有涵蓋於是次修訂項目之中；
- (8) 洪水橋／厦村新發展區發展項目第一期工程已透過專用安置屋邨安置受影響的居民；原為安置受影響棕地作業者的多層現代產業大樓已有新的安排；元朗相關土地將改建為微電子中心，而洪水橋相關土地將規劃成產業園；
- (9) 政府亦為受影響的棕地作業者提供一系列支援，包括由發展局轄下項目促進辦事處成立跨專業專隊，為覓得私人土地的棕地作業

者提供一站式規劃及地政事宜諮詢及個案管理服務；及

- (10)在規劃方面，2023 年城市規劃委員會修訂有關「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」的規劃指引，擴大第 2 類地區涵蓋的土地，以應付需要遷移的棕地作業的土地需求。此外，地政總署會物色合適的政府用地給受影響的棕地作業者作局限性招標，協助他們重置，亦會主動接觸受影響的經營者，在搬遷或安置過程提供協助。

6. 土拓署鍾樂展先生及梁德志先生的綜合回應如下：

- (1) 智慧綠色集體運輸系統 A2 站會鄰近規劃中的港深西部鐵路車站和興建中的屯馬線洪水橋站。該區將發展為一重要交通運輸網絡，為區內市民提供完善交通接駁；
- (2) 洪水橋／厦村新發展區將會建造新的排污網絡系統，亦會以「城鄉共融」理念為原則，在技術可行的情況下預留終端沙井以接駁至鄉村的污水渠；
- (3) 備悉委員提出有關一般排污過程中可能產生的氣味問題，並會繼續與相關部門溝通，採納有效的除臭設計和措施；
- (4) 有關接駁至元朗南的智慧綠色集體運輸系統(即餘下階段)路線正在規劃階段，署方將會適時就最近發展諮詢區議會；及
- (5) 智慧綠色集體運輸系統(第一階段)位於洪水橋／厦村新發展區，預期於 2031 年通車，屆時可配合周邊項目發展的公共運輸需要。有關 A1 至 A7 站的位置可參考 2025 年的相關建議道路工程刊憲資料。就是次修訂項目 B1 項及 B2 項，技術評估已包含有需要的路面擴闊工程，以配合交通需要。有關 A1 至 A7 站的設計則可參考 2024 年的相關刊憲資料。

7. 主席總結，請相關部門考慮及備悉委員的建議，並於刊憲前充分考慮委員提出的意見。