Agreement No. CE 35/2012(CE)

Planning and Engineering Study for

Housing Sites in Yuen Long South

INVESTIGATION

第一階段社區參與報告

2014 年 5 月

規劃署
Planning Department

CEDD 土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department

ARUP

規劃署及土木工程拓展署

合約編號第 CE 35/2012 (CE)號 元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究

第一階段社區參與報告

228228

Final | May 2014

This report takes into account the particular instructions and requirements of our client.

It is not intended for and should not be relied upon by any third party and no responsibility is undertaken to any third party.

Job number 228228

Ove Arup & Partners Hong Kong Ltd
Level 5 Festival Walk
80 Tat Chee Avenue
Kowloon Tong
Kowloon
Hong Kong
www.arup.com

ARUP

目錄

			頁數
1	**引言**		**1**
	1.1	研究背景	1
	1.2	報告目的及結構	2
2	**第一階段社區參與**		**4**
	2.1	目的	4
	2.2	簡介會	4
	2.3	焦點小組討論	6
	2.4	社區論壇	8
	2.5	實地考察	8
	2.6	巡迴展覽	9
	2.7	派發宣傳資料	9
	2.8	書面意見	9
3	**主要意見概覽及回應**		**10**
	3.1	研究目的及研究範圍	10
	3.2	土地用途規劃及城市設計	12
	3.3	基礎設施及環境研究	19
	3.4	其他	22
4	**下一步工作**		**25**

附錄

附錄 A
第一階段社區參與活動列表

附錄 B
簡介會會議記錄及會議摘要

附錄 C
焦點小組討論摘要

附錄 D
社區論壇摘要

附錄 E
書面意見一覽表

1 引言

1.1 研究背景

1.1.1.1 考慮到社會對房屋供應不足的關注，2011-12 年、2013 年及 2014 年施政報告均提出檢討及釋放位於北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途，作為提供長遠土地供應的其中一個措施。

1.1.1.2 規劃署聯同土木工程拓展署於 2012 年 11 月，委託奧雅納工程顧問，展開「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱本研究）工作。本研究的主要目的是探討及優化在元朗南棕地上發展房屋和其他用途的潛力，提供基礎設施及社區設施，並改善現有環境。

1.1.1.3 初步被選定作研究的具發展潛力區佔地約 200 公頃，主要包括兩大部分：一部分位於唐人新村，而另一部分則覆蓋三幅位於公庵路兩旁的地塊。本研究會在具發展潛力區內探討有潛力發展房屋及輔助設施的用地。本研究會檢討具發展潛力區的界線。而各項技術評估的地域範圍則會以研究範圍為基礎。本研究初步訂定的具發展潛力區及研究範圍見於圖 1-1。

圖 1-1: 研究範圍及具發展潛力區

1.1.1.4 本研究為期 30 個月，並分四個階段進行，分別為研究初議階段、方案制定階段、選取方案評估階段及建議方案完成階段。為了能讓公眾盡早參與研究過程及就研究建議取得共識，本研究包括三個階段的社區參與活動。

圖 1-2: 研究流程

1.1.1.5 第一階段社區參與在完成基線檢討的研究初議階段後進行，以收集公眾對發展機遇和限制、具發展潛力區內的主要議題以及發展願景和指導原則等意見。這些公眾意見將有助我們制定、檢討及分析初步發展方案，並從中選出選取方案，於方案制定階段制定初步發展大綱圖、初步城市設計圖和初步景觀設計圖，及進行有關的規劃和技術評估。

1.1.1.6 第二階段社區參與在完成方案制定階段後進行，其主要目的是收集公眾對初步發展大綱圖的意見。我們會在選取方案評估階段中充分考慮所收集到的意見，修訂初步發展大綱圖、初步城市設計圖和初步景觀設計圖，並制定建議發展大綱草圖和初步發展藍圖。我們亦會進一步進行規劃和技術評估，以確認建議發展大綱草圖、初步發展藍圖和有關基礎設施的可行性。

1.1.1.7 第三階段社區參與在完成選取方案評估階段後進行，旨在收集公眾對建議發展大綱草圖及初步發展藍圖的意見以完善方案。我們會在建議方案完成階段中充分考慮所收集到的意見，並完成建議發展大綱圖、建議城市設計圖、建議景觀設計圖及建議發展藍圖。

1.2 報告目的及結構

1.2.1.1 本報告交代於第一階段社區參與活動期間所收集到的公眾意見並作出回應。我們會充分考慮這些意見及建議，並適當地納入初步發展方案、選取方案及初步發展大綱圖。

1.2.1.2 本報告可分為以下章節：

- 第 2 章節總結第一階段社區參與期間所進行的社區參與活動，並撮要在每個社區參與活動中所收集到的主要意見；

- 第 3 章節撮要所收集到的主要意見，並就這些意見作出概括回應；
- 第 4 章節概述研究的下一步工作。

2 第一階段社區參與

2.1 目的

2.1.1.1 第一階段社區參與於 2013 年 4 月 16 日至 6 月 16 日進行，以收集公眾對元朗南的發展限制、機遇、主要議題及指導原則的意見。第一階段社區參與活動列表及相片已載於**附錄 A**，有關活動詳情及所收集的主要意見總結如下。

2.2 簡介會

2.2.1.1 我們向有關的法定及諮詢組織作出簡介以收集它們的意見，共進行了十場簡介會及跟進會議（見**表 2-1**）。

表 2-1: 簡介會及跟進會議列表

日期	簡介會/跟進會議
23.4.2013 (二)	立法會發展事務委員會
25.4.2013 (四)	屏山鄉鄉事委員會
26.4.2013 (五)	城市規劃委員會
10.5.2013 (五)	十八鄉鄉事委員會
15.5.2013 (三)	元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會
20.5.2013 (一)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
20.5.2013 (一)	何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）及香港農業聯合會幾位成員
28.5.2013 (二)	與屏山區區議員及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民的跟進會議
31.5.2013 (五)	與土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的跟進會議
11.6.2013 (二)	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議

2.2.2 立法會發展事務委員會

2.2.2.1 立法會發展事務委員會的簡介會於 2013 年 4 月 23 日舉行，相關會議記錄載於**附錄 B-1**。

2.2.2.2 考慮到現有環境雜亂及其產生的環境問題，委員指出可整合棕地上的露天貯物場及鄉郊工業作發展用途；然而，亦有委員提出需要留意露天貯物場的運作及物流業對土地的需求。此外，有意見支持檢討棕地的發展潛力，並應避免通過本研究把不符合要求的土地用途規範化；並對實施機制、徵收土地的規模、對居民的影響以及多個發展項目為元朗區帶來的累積影響等議題表示關注。委員認為有效的諮詢非常重要，因此政府應該提出諮詢方案。

2.2.3 屏山鄉鄉事委員會

2.2.3.1 屏山鄉鄉事委員會的簡介會於 2013 年 4 月 25 日舉行，並隨後於 2013 年 5 月 28 日與兩位屏山區區議員及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民舉行跟進會議，相關會議紀錄及摘要分別載於**附錄 B-2** 及 **B-8**。

2.2.3.2 委員普遍同意於區內探討適合作房屋發展的土地以應付香港整體房屋需求。然而，有委員認為需要保留現有露天貯物場／鄉郊工業／倉庫及農地，並詢問有關實施機制。他們亦指出應提供合理補償和安置安排，及建議改善交通和社區設施以配合有關發展。此外，很多委員對現時缺乏檢討「鄉村式發展」地帶的情況表示關注，要求把整個屏山區納入規劃範圍以進行全面的規劃。

2.2.3.3 在與屏山區區議員以及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民舉行的跟進會議上，與會者普遍認為應保留現有農地及宗教用地、解決工業與住宅為鄰所產生的問題及改善交通設施。另外，有與會者認為將來發展密度可達約十層高，，但必須與現有環境相容。而高密度發展可設於鄰近山腳等合適位置。他們亦對現時缺乏檢討「鄉村式發展」地帶的情況表示關注。

2.2.4 城市規劃委員會

2.2.4.1 城市規劃委員會的簡介會於 2013 年 4 月 26 日舉行，相關會議記錄載於**附錄 B-3**。

2.2.4.2 有委員詢問界定研究範圍和具發展潛力區界線的考據，及指出必須確保不會引致后海灣的污染物增加。有鑑於現有的土地用途及其複雜的土地業權分佈，委員對受影響的露天貯物場／鄉郊工業／倉庫的安置及實施的安排表示關注，並應制定諮詢策略，讓公眾及相關持分者參與。

2.2.5 十八鄉鄉事委員會

2.2.5.1 十八鄉鄉事委員會的簡介會於 2013 年 5 月 10 日舉行，相關會議記錄載於**附錄 B-4**。

2.2.5.2 很多委員指出具發展潛力區內大多為現有露天貯物場、鄉郊工業及倉庫，建議探討周邊荒廢農地的發展潛力，避免影響具發展潛力區內的現有用戶，同時亦較易推行。交通問題亦是其中一個關注點，有委員指出應改善交通設施以配合未來發展；此外，亦有委員要求為現有鄉村擴展「鄉村式發展」地帶。

2.2.6 元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會

2.2.6.1 元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會的簡介會於 2013 年 5 月 15 日舉行，並隨後於 2013 年 6 月 11 日與其中一位元朗區議會區議員及其民主黨成員舉行跟進會議。相關會議記錄及會議摘要分別載於**附錄 B-5** 及 **B-10**。

2.2.6.2 議員普遍認為應考慮及尊重現有露天貯物場／鄉郊工業／倉庫經營者、禽畜養殖場經營者、農民以及居民。有議員建議改劃位於公庵路的具發展潛力區作露天貯物用地或發展物流園，並探討「六鄉」內其他荒廢農地作房屋發展。如發展牽涉

搬遷問題，政府應提供合理補償和安置安排。此外，應提供足夠的社區和支援設施及改善交通基建以配合新發展。研究亦應考慮與現有市中心如元朗和天水圍的連繫及對其產生的影響，並採用良好的城市規劃和設計措施，確保發展密度與現有環境相容。

2.2.6.3 除上述意見，其中一位元朗區議會區議員及其民主黨成員在有關的跟進會議中發表了其他意見。考慮到元朗區內不同的發展項目及規劃研究，與會者認為須為元朗區進行整體規劃，並小心考慮現有露天貯物場／鄉郊工業／倉庫的安置問題及與元朗新市鎮的連繫。此外，他們亦建議應規劃土地作經濟活動，以提供工作機會，鼓勵街鋪及避免規劃大面積和單一業權的地塊。

2.2.7 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會

2.2.7.1 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的簡介會於 2013 年 5 月 20 日舉行，並於 2013 年 5 月 31 日舉行跟進會議。相關會議摘要分別載於**附錄 B-6** 及 **B-9**。

2.2.7.2 委員詢問界定規劃範圍及具發展潛力區界線的考慮，亦有委員認為應為具發展潛力區定下策略性發展定位。交通問題亦是其中一個關注點，有委員認為應研究提供集體運輸設施的可行性；此外，應規劃與就業相關的土地用途，採用良好的城市和景觀設計。

2.2.7.3 在有關跟進會議中與會者進一步討論了具發展潛力區的策略性發展定位及交通問題。此外，委員認同露天貯物場／鄉郊工業／倉庫對香港經濟發展有重要貢獻，如受發展影響，應作出適當的安置安排；考慮到這些用途的數量較多及複雜的土地業權分佈，政府應制定一個合理的實施機制和諮詢策略。

2.2.8 何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）

2.2.8.1 何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）及香港農業聯合會幾位成員的簡介會於 2013 年 5 月 20 日舉行，相關會議摘要載於**附錄 B-7**。

2.2.8.2 與會者指出潛在的發展機會使開展研究會鼓勵土地業權人終止與現有禽畜養殖場經營者及農民的租約。然而，現行政策對搬遷禽畜養殖場的要求非常嚴格，這些經營者及農民難以搬遷其禽畜養殖場及難以覓得其他的耕種土地。因此應在政策上支援這些經營者及農民，同時應檢討香港的農業政策，推動農業發展。

2.3 焦點小組討論

2.3.1.1 我們舉行了五場焦點小組討論，並邀請了關注個別議題的團體，包括露天貯物場／鄉郊工業／倉庫的經營者、環保團體及關注團體、專業團體、農民及當地居民，以便更集中及詳細討論個別議題。有關活動詳情及於每場焦點小組討論中所收集的主要意見總結如下。

表 2-2: 焦點小組討論列表

日期	焦點小組討論
7.5.2013 (二)	露天貯物場、鄉郊工業、倉庫的經營者
9.5.2013 (四)	環保團體及關注團體
10.5.2013 (五)	專業團體
6.6.2013 (四)	農民
10.6.2013 (一)	當地居民

2.3.2 露天貯物場、鄉郊工業、倉庫的經營者

2.3.2.1 與露天貯物場、鄉郊工業、倉庫經營者進行的焦點小組討論於 2013 年 5 月 7 日舉行。其中，新界倉庫及物流業經營者聯會、新界露天倉經營者協會及落馬洲中港貨運聯會的代表均有出席。相關會議摘要載於**附錄 C-1**。

2.3.2.2 與會者認為這些產業對經濟發展的重要性應得到認同，並反對在此進行發展以免影響生計。一些與會者建議檢討周邊荒廢農地的發展潛力，並提供適當的交通及渠務設施以支援他們的營運；亦有與會者詢問會否為他們提供地方作安置，如需要作出搬遷，應向土地業權人及租戶作出補償。

2.3.3 環保團體及關注團體

2.3.3.1 與環保團體及關注團體代表進行的焦點小組討論於 2013 年 5 月 9 日舉行，其中，長春社、創建香港、綠色力量、嘉道理農場暨植物園、土地正義聯盟及世界自然基金會香港分會的代表均有出席。相關會議摘要載於**附錄 C-2**。

2.3.3.2 與會者認為應保育生態及自然資源，如自然河溪、大棠鷺鳥林及常耕農地。有與會者詢問復耕荒廢農地的可行性，以及應向農民特別是租戶提供支援；亦有與會者就展開研究對現有農民的影響表示關注，土地業權人可能因考慮到其農地的發展潛力而終止與農民的租約。就元朗明渠方面，應進行技術評估以確定鋪蓋元朗明渠的需要及其可行性；除了鋪蓋元朗明渠外，亦應探討其他可行的活化方案。

2.3.3.3 此外，與會者提醒應小心安置這些露天貯物場、鄉郊工業、倉庫，否則他們可能會延展至周邊較便宜未作發展的土地。有與會者建議可搬遷這些用途至鄰近公路等較方便的地方，但土地租金可能會上升；亦有與會者建議把這些用途整合至多層工業大廈內。

2.3.4 專業團體

2.3.4.1 與專業團體進行的焦點小組討論於 2013 年 5 月 10 日舉行，其中，香港建築師學會及香港測量師學會的代表均有出席。相關會議摘要載於**附錄 C-3**。

2.3.4.2 與會者認為本研究提供了機會整合現有露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途，但擔心難以實行；如需要作出搬遷，應為這些用途提供地方安置。亦有建議提供混合式土地用途及應提供與市區維持良好的聯繫。

2.3.5 農民

2.3.5.1 與農民進行的焦點小組討論於 2013 年 6 月 6 日舉行，約有 30 名人士出席。相關會議摘要載於**附錄 C-4**。

2.3.5.2 與會者認為應檢討農業政策，促進農業的可持續發展。有與會者指出在現行政策下，經營者難以搬遷禽畜養殖場，因此在規劃及發展元朗南之前，應先為農業發展進行長遠規劃以及考慮經營者的生計；而開展研究亦會鼓勵土地業權人終止租約引致及荒廢土地。此外，發展元朗南會引致協調上的問題，應在具發展潛力區或其他土地提供整合的農業區，並與相關政策局制定搬遷或整合農場／禽畜養殖場的指引，向受影響的經營者作出補償。

2.3.6 當地居民

2.3.6.1 與當地居民進行的焦點小組討論於 2013 年 6 月 10 日舉行，約有 70 名人士出席。相關會議摘要載於**附錄 C-5**。

2.3.6.2 有居民認為本研究可提供機會改善區內環境，表示支持，並指出應為居民和周邊鄉村提供交通、排水、排污和社區設施。此外，有居民特別是租戶和非原居民，擔心土地業權人會因為其土地的發展潛力而於本研究進行期間終止租約。政府應向居民作出合理補償以及安置。

2.4 社區論壇

2.4.1.1 我們於 2013 年 5 月 25 日假元朗商會小學學校禮堂舉行了一場社區論壇，約有 300 名人士出席，當中包括當地居民、區議員、鄉事委員會委員、露天貯物場／鄉郊工業／倉庫的經營者、社區組織及關注團體代表、學生及公眾人士。相關摘要載於**附錄 D**。

2.4.1.2 出席社區論壇的參與者發表了不同意見。大多數參與者就發展元朗南表示支持，但對現有用戶如居民、農民、露天貯物場／鄉郊工業／倉庫經營者造成的影響，以及實施機制及安置和補償安排表示關注。有參與者建議可在多層大廈作整合露天貯物場／鄉郊工業／倉庫；亦有參與者建議探討在荒廢農地上發展房屋的可行性以代替在棕地上發展房屋。此外，有參與者對發展密度表示關注，表示應盡量避免產生「屏風效應」；並規劃土地作經濟活動，如物流業、工業及商業等，提供就業機會。交通議題亦是其中一個關注點。

2.5 實地考察

2.5.1.1 我們在 2013 年 5 月 24 日與新界倉庫及物流業經營者聯會的代表進行實地考察，加深對具發展潛力區現況的認識。

2.5.1.2 我們亦在 2013 年 8 月 19 日、8 月 23 日、9 月 27 日及 11 月 20 日與香港禽畜業聯會和新界養雞同業會有限公司的代表前往幾個位於具發展潛力區內及其周邊的雞場和豬場進行實地考察，加深對禽畜養殖場現況的認識。

2.6 巡迴展覽

2.6.1.1 巡迴展覽分別於元朗區內（包括位於具發展潛力區內）七個地點舉行，其中四個巡迴展覽以規劃署流動展覽車展出。七個地點包括元朗民政事務處、白沙山路、唐人新村路停車場（近逸翠軒）、元朗賽馬會廣場、唐人新村花園、僑興路（白沙村）及僑興路（田寮村）。

2.7 派發宣傳資料

2.7.1.1 除了以上 2.6.1.1 段所述的展覽外，我們擬備及派發了第一階段社區參與摘要供公眾參考，並同時通過通函郵寄服務、郵遞及親自派遞等方法，廣泛地向持分者派發了宣傳單張及海報。此外，我們於 2013 年 4 月 16 日推出了研究網站，方便公眾取得與研究相關的宣傳和諮詢資料及社區參與活動詳情，並為公眾提供一個提交書面意見的平台。

2.8 書面意見

2.8.1.1 公眾可以以郵遞、傳真、電郵方式或經由研究網頁內的電子意見書提交書面意見。截至完成本報告時，我們一共收到 694 份書面意見。這些意見會被充分考慮。書面意見索引載於**附錄 E**，而書面意見的副本將上載於研究網頁供公眾參考。

2.8.1.2 我們就不同議題收集了多方面的意見。一方面，有意見支持檢討棕地作發展用途，當中包括一項住宅發展建議方案；另一方面，有意見認為發展會影響現有商戶及居民，因而提出反對。更有一份意見書要求「不遷不拆」現有露天貯物場。亦有建議檢討荒廢農地，以保留現有居所、農地及露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途。現有用戶包括商戶、居民、禽畜養殖場經營者及農民對他們生計所受的影響表示關注，如要進行發展，應作出合理的補償及搬遷／安置安排。

2.8.1.3 公眾對發展密度及房屋組合有不同意見，其中，有意見支持興建更多私人樓宇，提供及改善基礎建設，包括交通、排水及排污設施；亦有環保團體對保育具重要生態價值資源表示關注。實施機制方面，有意見支持採用公私營合作模式，亦有意見認為政府應作主導，避免官商勾結之嫌。

3 主要意見概覽及回應

3.1 研究目的及研究範圍

3.1.1 研究目的

意見

3.1.1.1 公眾普遍支持研究目的，同意探討棕地的發展潛力，以更有效地善用土地資源作房屋發展；並提供基礎設施及社區設施配合發展，以應付香港整體房屋需求。有意見指出長遠房屋策略督導委員會現正就房屋需求進行全面檢討，在考慮房屋供應時，應參考最新的人口預測及整體需求。

3.1.1.2 公眾普遍認為有關發展不應只集中於房屋發展，應同時預留土地作其他用途，例如工業、商業等，以支援當區經濟發展，並為社區提供就業機會及政府、機構、社區設施。

3.1.1.3 考慮到全港及區域性的發展背景，以及洪水橋、落馬洲河套區、蓮塘／香園圍口岸及深圳前海等地的發展前景，有公眾人士認為應為具發展潛力區定下策略性定位，例如把元朗南發展成區域就業或商業中心。政府應在適時提供房屋供應以滿足社會需要以及為地區制定區域性發展願景之間取得平衡。

回應

3.1.1.4 根據最新的人口預測，未來 30 年會有 113 萬的人口增長，這表示我們需要更多的房屋土地以應付人口增長。考慮到全港的房屋需求，特首於 2011-12、2013 年及 2014 年施政報告中提出檢討位於元朗現時用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途。基於施政報告的建議，本研究旨在探討及優化在元朗南棕地上發展房屋和其他用途的潛力，提供基礎設施及社區設施，並改善現有環境。

3.1.1.5 鄰近元朗南為擬議的洪水橋新發展區。其佔地面積較大，有鐵路接駁，亦鄰近和與深圳有便捷的連接，其地理位置較為有利。在全港及區域性的發展背景下，擬議的洪水橋新發展區將發揮其策略性定位，而元朗南則將與擬議的新發展區發揮互補作用。

3.1.1.6 除發展房屋以外，本研究亦會探討提供其他土地用途的潛力及可行性，包括商業、工業或適當地保留現有用途。我們亦會提供所需的政府、機構、社區設施及休憩用地，例如教育及康樂設施等，為將來的住宅社區提供服務。

3.1.2 研究範圍及具發展潛力區

意見

3.1.2.1 公眾人士對研究範圍和具發展潛力區的界線持不同意見。有公眾人士歡迎探討元朗南棕地的發展潛力，善用土地資源，避免侵蝕周邊和發展的土地。他們認為本研究可提供機會改善工業與住宅為鄰所產生的問題。由於元朗南接近發展較完善

及成熟的地區，發展此地相對具成本效益；亦有公眾人士詢問把現有農地及唐人新村住宅發展納入具發展潛力區的原因。

3.1.2.2 另一方面，有公眾人士對界定研究範圍和具發展潛力區的界線的原因提出疑問，並建議檢討及擴大研究範圍和具發展潛力區。部分公眾人士建議研究元朗公路以南及大欖郊野公園以北的整個範圍，並合併具發展潛力區、西面的洪水橋新發展區和東面的錦田南地區；以及擴展研究範圍的北面界線至元朗新市鎮北面的山貝地區，以達致更全面的規劃，及提供更廣闊的空間作不同土地用途和改善交通。

3.1.2.3 其他主要來自鄉事委員會和露天貯物場／鄉郊工業／倉庫經營者的意見則建議研究荒廢農地的發展潛力，並指出在這些荒廢土地上推行新發展會有較少阻力，同時亦可減少對具發展潛力區內的現有用戶造成影響。這些荒廢農地主要位於僑興路和大樹下西路兩旁，以及位於白沙村、水蕉新村、楊家村、楊屋村、石塘村、港頭村及竹新村等地。

3.1.2.4 有公眾人士建議發展屏山、藍地石礦場、近大欖郊野公園的採泥區等地，以及探討新田區的荒廢農地和漁塘、上水、古洞、離島、粉嶺高爾夫球場及西貢等地的發展潛力。此外，亦有意見要求把元朗永寧村納入未來發展。

3.1.2.5 有鑑於具發展潛力區內私人土地的比例較高，有公眾人士建議在發展私人土地前應先善用元朗區的政府土地。

回應

3.1.2.6 具發展潛力區位於唐人新村及公庵路兩旁，佔地約 200 公頃，是初步被選定具潛力作房屋發展的地區。在界定具發展潛力區的界線時，我們主要考慮現時被用作露天貯物場、鄉郊工業及倉庫的棕地，以探討其發展潛力，以善用土地資源。這些用途佔地約 93 公頃（佔具發展潛力區約 47 百分比），另有約 5 公頃的工業用途。棕地大多數位於唐人新村分區計劃大綱核准圖上劃作「未決定用途」地帶的土地，目前尚未有任何法定土地用途。因此，我們希望透過本研究為現時的「未決定用途」地帶進行檢討並訂定合適的土地用途地帶。另一方面，唐人新村區內亦有不少棕地，當中夾雜其他土地用途如農地及住宅居所等；因此我們亦把唐人新村區納入具發展潛力區內，在檢討棕地的發展潛力時，同時處理不同土地用途的協調問題。

3.1.2.7 本研究會審視具發展潛力區的界線，檢討在具發展潛力區以外但位於研究範圍以內有否適合進行發展的土地。在界定具發展潛力區的界線時，我們亦考慮現有用途發展特色，以及基礎設施容量。在分區計劃大綱圖上，公庵路以東地區現時主要被劃作「農業」及「鄉村式發展」地帶，除了有不少鄉村，亦有不少植被地、常耕農地及一些荒廢農地。建議納入具潛力發展區的荒廢農地有潛力復耕。因此擴大具潛力發展區以納入建議的荒廢農地，其中夾雜常耕農地及鄉郊居所並不恰當。

3.1.2.8 此外，大範圍地擴展具發展潛力區會影響各項基礎設施的承受能力，包括交通基建容量尤其是策略性道路。考慮到第一階段社區參與其間提及的各種發展限制，

具發展潛力區可擴展的範圍極為有限。任何擴展必須有基礎設施（在研究範圍內）的支持，才可為元朗南發展制定合理的人口水平。

3.1.2.9 另一方面，各項技術評估的地域範圍將會以研究範圍為基礎以進行全面規劃，當中包括具發展潛力區及其周邊地區。如有需要，我們會在研究範圍內就基礎建設改善工程及社區設施提出建議，以應付具發展潛力區的人口的需求。元朗新市鎮以北地區、新界其他地區及離島均遠離本研究範圍，所以不納入本研究。

3.1.3 整體規劃

意見

3.1.3.1 有公眾人士指出元朗區內正進行不少其他研究項目，認為本研究欠缺完整性，影響元朗區的整體基礎設施承載能力，有建議應一併研究屏山區及「六鄉」地區。亦有意見認為應就元朗以至新界進行完整及長遠的規劃。有意見認為須為香港長遠發展定立整體策略，並檢討香港 2030 研究。

回應

3.1.3.2 我們知悉社會對元朗區和整個新界區進行全面規劃以及制定整體發展策略的訴求，面對社會對房屋的需求，政府提出各研究項目，應付全港發展需要。儘管如此，在為元朗南制定發展方案時，我們會考慮元朗區內的其他發展計劃，包括洪水橋新發展區及錦田南發展計劃。

3.2 土地用途規劃及城市設計

3.2.1 露天貯物場、鄉郊工業及倉庫用途

意見

3.2.1.1 具發展潛力區內有不少露天貯物場、鄉郊工業及倉庫，為小型企業提供業務空間，創造本地就業機會，為香港經濟發展作出貢獻。持分者特別是當地經營者認為這些產業的重要性應得到確認，並反對發展具發展潛力區，以免影響他們的生計及造成不良的社會經濟影響。他們亦擔心在進行本研究期間土地發展會被凍結，及不批准作臨時露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途的規劃許可。

3.2.1.2 有公眾人士認為政府應該發展周邊荒廢土地，避免遷移現有露天貯物場；亦有建議保留現有露天貯物場，並把具發展潛力區的「未決定用途」的地帶或該地帶的南面部分改劃為「露天貯存」地帶，作永久性露天貯物用途，以鼓勵經營者改善場地環境。交通、排水及排污設施亦應得到提供，以解決工業與其他土地用途為鄰所產生的問題，減少對環境造成的影響。除此之外，亦有公眾人士建議提供更多「露天貯存」地帶以應付需求，或擴展現時位於具發展潛力區東南面的「露天貯存」地帶，並提供直接道路繞過及減少對住宅區的影響；以及建議拓展作工業區或物流中心／物流園以整合這些用途，並發展環保產業。

3.2.1.3 如果需要進行發展，政府應該作出合理的補償及提供具備基礎建設的土地作安置地方，並應盡早為經營者進行登記，容許充足的搬遷時間。另外，有些經營者指出，由於貯存的物件大多為大體積的貨物，他們無法把露天貯物場搬至工業大廈內，亦難以負擔工業大廈的租金。建議可用作露天貯物的地方包括鄰近公路的土地、大欖郊野公園以北鄰近楊家村被劃作「農業」和「康樂」地帶的土地、屏山及十八鄉鄉村周邊被劃作「綠化地帶」和「農業」地帶的土地以及龍鼓灘的擬議填海地區。

3.2.1.4 另一方面，有公眾人士認為本研究提供了一個重新規劃整個地區的機會，整合這些未被善用的土地及與周邊環境不相容的臨時用途；然而，他們確認這些用途對經濟發展的重要貢獻，並認為應提供土地重置，包括探討遷移有關用途至多層大廈的可行性。此外，有公眾人士擔心改善基建及設施會吸引更多經營者進駐，甚至侵蝕周邊較便宜的未被發展土地；因此，政府應該制定有效的實施機制，小心考慮重置／整合位置，並加強其執法權力，避免影響周邊未被發展土地，亦不應該通過本研究把不符合要求的土地用途合理化。

回應

3.2.1.5 現時，具發展潛力區內約 47 百分比的土地被用作露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途，大多集中在唐人新村分區計劃大綱核准圖上劃作「未決定用途」的地帶。我們明白到這些露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途為地區經濟發展及就業機會的貢獻。然而，在有限的土地資源下分配不同土地用途時，我們必須取得各方平衡，考慮社會對預留土地作房屋發展及其他用途的訴求，以應付香港的長遠社會及經濟發展，增加土地效益，並改善現有環境。因此，實施未來發展時可能會影響某些現有經營者，當中或有可能牽涉徵收土地或清拆。

3.2.1.6 我們會在研究中進行土地用途檢討，檢討這些露天貯物場／鄉郊工業／倉庫用途，並根據指導原則、公眾意見及技術評估的結果，為「未決定用途」地帶建議合適的土地用途，亦會在進行土地用途檢討時考慮整合這些用途至多層工廠大廈，以釋放土地作發展。我們亦會採納良好的城市設計及紓緩措施，提供公共設施，以改善現有環境，處理工業與其他土地用途為鄰所產生的問題。

3.2.1.7 由於本研究尚處於早期規劃階段，我們會繼續研究詳細發展方案及受影響地區的範圍，在考慮公眾意見後，進一步研究實施安排。同時亦會就此進行社會經濟影響評估，以盡量減少發展方案對社會及經濟的影響。

3.2.1.8 在研究期間，其他發展建議會根據現行的法定圖則及既定的機制處理，有關部門亦會繼續根據相關法例及規例，就違例發展或非法構築物進行執法。

3.2.2 住宅用途及鄉郊居所

意見

3.2.2.1 具發展潛力區內及其周邊地區均有住宅及鄉郊居所，當中包括涉及原居民與非原居民和土地業權人與租戶。有當地居民同意發展，認為這是改善地區及處理與工

業為鄰所產生的問題的機會，他們亦指出工業及住宅為鄰造成不理想的居住環境，區內亦欠缺社區及公共交通設施。

3.2.2.2 另一方面，有居民已經在區內居住多年，並以出租土地來維持生計，因此反對發展具發展潛力區，並認為發展會影響他們的生活方式，帶來不良的社會影響。徵收現有住宅社區亦不具成本效益，因此應盡量以不影響現有居民為指導原則。其中，租戶擔心土地業權人會因為其土地的發展潛力而於進行本研究期間終止租約，令他們無法獲得任何補償，因此政府應該盡快為他們作出登記，並提供合理的補償及安置協助。

3.2.2.3 我們接獲了一份住宅發展建議方案，建議於公庵路的具發展潛力區中部鄰近現有「住宅（丙類）」地帶的位置發展 880 個住宅單位，其地積比率為 1 倍。此外，有建議在具發展潛力區周邊的荒廢土地作住宅用途，建議地點包括楊家村、白沙村及水蕉新村附近的「農業」地帶、現有鄉村（如輞井圍、沙江圍及橫洲等）周邊的「綠化地帶」及「農業」地帶，以及大棠的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」、「農業」、「露天貯物」及「康樂」地帶，並增加地積比率至 0.8 倍；及於鄰近元朗新市鎮的地區如馬田墨發展高層住宅，並採用 5 倍地積比率。考慮到大旗嶺的「鄉村式發展」地帶並不適合作小型屋宇發展，有建議為「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」或「綜合發展區」地帶，鼓勵住宅發展。

3.2.2.4 有原居民認為在考慮元朗南地區的未來發展時，應同時考慮原居民的權益。雖然初步被選定作研究的具發展潛力區並不會影響現有「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」，但發展方案應在考慮基建及社區設施時亦應顧及原居民。考慮到「鄉村式發展」地帶長年缺乏檢討及對村屋的需求上升，「鄉村式發展」地帶亦應得到檢討及擴展。亦有建議改劃大棠山道以東的「露天貯物」及「農業」地帶為「鄉村式發展」地帶作搬遷大橋村之用，藉此釋放大橋村現時位於朗屏西鐵站旁邊的土地作綜合發展。

3.2.2.5 此外，有個別公眾人士建議探討發展多層村屋的可行性，亦有個別公眾人士建議通過補地價機制，容許提高村屋的地積比率。

3.2.2.6 有村民關注現有墓地／殯葬區，認為未來發展應避免影響或徵收有關用地。政府亦應該為這些墓地提供連接道路。

回應

3.2.2.7 現時，一些鄉郊居所零散地分佈於具發展潛力區內，而唐人新村內亦有一些現有住宅；與此同時，區內雜亂的露天貯物場、鄉郊工業、倉庫及工業用途破壞鄉郊環境，引致污染、區內水浸、交通擠塞及消防安全等問題。因此，我們會進行土地用途檢討，按指導原則及考慮所收集的公眾意見及技術評估結果，檢討適合用作住宅發展的土地，並透過城市設計處理土地用途不相容所產生的問題，為居民改善整體環境。

3.2.2.8 考慮現有的住宅社區及地方特色是我們制定發展方案時其中一項的指導原則，以確保新發展與現有環境相容，從而使具發展潛力區內及周邊的現有和未來的居民

都能享用擬議的設施及基建。然而，開展未來發展時可能需要徵收土地及／或清拆，可能會影響某些現有居民。由於研究尚處於早期規劃階段，我們會繼續研究詳細發展方案及受影響地區的範圍，並會考慮公眾意見，研究實施機制，亦會進行社會經濟影響評估，評估及盡量減少發展方案對社會及經濟的影響。

3.2.2.9 就租戶及業權人之間的糾紛和逼遷等問題，公眾須明白涉及土地業權人與租户的土地租賃或私人發展商收地事宜是按相關協議進行，屬一般私人商業活動，政府不宜干涉。然而我們會向公眾發放有關的資訊，包括發展方案及擬議的土地用途，以減少投機活動及避免錯誤理解發展意向。

3.2.2.10 我們會在制定發展方案時考慮及尊重現有「鄉村式發展」地帶、「鄉村範圍」及認可殯葬區。然而，本研究並不包括檢討「鄉村式發展」地帶，規劃署會留意各村的小型屋宇用地的供求，並考慮相關因素如「鄉村範圍」、區內地形、現有土地用途、生態等，適時檢討「鄉村式發展」地帶範圍。

3.2.3 農業用途

意見

3.2.3.1 有公眾人士對會否保留現有農地表示關注，並支持「保育常耕農地」為其中一項指導原則。他們指出有些農地位於鄰近鄉村的「鄉村範圍」內，亦有些農地現時被劃為「住宅（丁類）」地帶，擔心本研究會引發業權人在本研究進行期間及落實任何法定圖則之前在農地上進行發展，並對保育常耕農地的可行性表示質疑，建議盡快把農地改劃為「農業」地帶，為農民提供政策上的支援及援助。其中，有個別公眾人士指出很多休閒農莊的質素欠佳，因此建議改劃為「農業」地帶而非「康樂」地帶，以免損害土地。

3.2.3.2 有公眾人士提出復耕荒廢農地的可能性，並表示在農地復耕計劃下，農民難以或需花長時間尋覓適合的農地。其中，有當地農民指出唐人新村常耕農地附近的「綠化地帶」曾被用作農業用途，後來因為興建大欖涌水塘的工程影響供水才停止耕作，如政府能改善地區的供水系統，這些土地可復耕作農業用途。有綠色團體亦指出區內荒地可能包括一些具良好條件作農業用途的植被。

3.2.3.3 除農地以外，具發展潛力區內及周邊亦有一些禽畜養殖場。這些禽畜養殖場的經營者擔心本研究會引發區內發展，業權人可能會因此增加土地租金或終止租約，使他們難以維持生計。他們擔心未來的住宅用途會與現有禽畜養殖場不相容，應提供緩衝區，減少兩者為鄰所產生的問題；如必須搬遷，政府應該盡快為他們進行登記，並提供重置土地及作出補償以搬遷或整合禽畜養殖場至其他地點。他們亦指出在現行政策下，經營者難以尋覓能符合嚴謹條件及指引的搬遷地點，政府應檢討有關政策以支援禽畜養殖行業。

3.2.3.4 我們亦接獲建議檢討全港農業政策，重視農業發展及食品生產，確保香港的食品供應和安全。例如可劃出大面積的農業區，支援及推廣農業發展，並鼓勵食品生產、研究及貿易。其他接獲有關其他農業活動的意見包括推廣週末休閒農業、市

區農耕、天台農耕、溫室／有機農業及室內禽畜養殖／養魚作業等，這些活動同時為周邊居民提供就業機會。

回應

3.2.3.5 我們知悉公眾對採用「保育常耕農地」這項指導原則的支持，會在進行土地用途檢討時，考慮常耕農地及可復耕的荒廢農地，並劃設適當的常耕農地。我們亦會盡早向公眾發放本研究的有關資訊，包括發展方案及建議土地用途，以減少投機活動。

3.2.3.6 我們知悉現有禽畜養殖場經營者在維持生計或搬遷／整合至其他地點上遇到的困難。發展元朗南將無可避免影響現有禽畜養殖場。如有需要徵收土地或清拆，在研究實施機制時，我們會考慮經營者的意見。

3.2.4 其他土地用途建議

意見

3.2.4.1 除就露天貯物及住宅用途收集到的建議和意見外，我們亦接獲其他土地用途建議。有公眾人士指出元朗新市鎮缺乏政府、機構及社區設施，應提供足夠的政府、機構及社區設施如教育設施、運動和康樂設施、安老院、社區中心及醫院、休憩用地及支援商業設施等，以服務具發展潛力區及周邊包括元朗新市鎮的現有及未來人口，同時亦可避免未來居民前往元朗新市鎮解決日常生活所需，減少對現有市中心造成的額外負擔。現有宗教用途包括竹林明堂及道教寺廟「金蘭觀」亦應被保留。

3.2.4.2 大多公眾人士認為應鼓勵混合用途發展，提供足夠的商業活動，創造充滿活力的環境。有建議認為元朗南可發展作其他用途，如商業、區域就業中心、政府用途、生態旅遊、家庭生活體驗旅館、民宿、具教育意義的植物園、康樂用途及文化藝術用途；亦有建議利用大欖郊野公園以北現時被劃作「農業」、「露天貯物」及「康樂」地帶的用地作旅遊發展。這些用途及區內的工業用途將可以提供本土就業，減少居民往其他地區工作。

3.2.4.3 其他接獲的意見包括在唐人新村南面鄰近山邊位置發展靈灰安置所及火葬場，並以露天貯物場作緩衝，分隔住宅發展。

回應

3.2.4.4 我們會為元朗的未來人口及周邊的現有居民提供政府、機構及社區設施及休憩用地；除房屋用地外，本研究亦會考慮其他有助現有及未來社區的用途，支援本土經濟及提供就業機會，締造可持續及宜居的社區。我們亦會探討優化自然景觀、文化遺產及具重要生態價值資源的機會，推廣鄉郊康樂活動。

3.2.5 發展密度及房屋組合

意見

3.2.5.1 公眾人士對發展密度持不同意見。有公眾人士認為元朗南適合作高密度發展，在具有足夠的交通設施或集體運輸系統的條件下，可採用較高的地積比率以容納更多人口，建議地積比率為 3.5 倍至 8 倍。鄰近元朗新市鎮的位置可作高密度發展，建築物高度為 10 至 20 層，並向外圍遞減至 1 至 2 層的低密度發展，而高層發展與鄉村式發展之間亦應設有緩衝；或在馬山附近發展高層住宅，並以馬山為發展背景。亦有建議採用階級式建築物高度，並進行空氣流通評估，確保空氣流通。

3.2.5.2 另一方面，有公眾人士認為元朗新市鎮的發展密度已太高，因此元朗南較適合作低層及低密度發展，未來發展亦應與現有環境及元朗的鄉郊特色相容，其中，有公眾人士提醒應避免在村屋旁邊興建高層大廈。同時，應細心進行設計，提供足夠的休憩空間，解決不同土地用途為鄰所產生的問題，避免造成「屏風效應」及都市熱島效應。

3.2.5.3 我們亦就唐人新村的發展密度接獲意見。有意見認為這區較適合作 10 層以下的低層發展，避免造成「屏風效應」；亦有意見認為唐人新村鄰近擬議洪水橋新發展區，可於此作中至高密度發展及商業用途。

3.2.5.4 公眾人士也對房屋組合持不同意見。有意見認為應提供更多公營房屋，包括公共租住公屋及居屋單位，以滿足全港需求。相反地，有意見認為可提供較少公營房屋，並建議採用 30:70 或 40:60 的公營及私人房屋組合比例。亦有公眾人士建議採用 50:50 的公營及私人房屋組合比例。其中一位認為太多公營房屋會令元朗南成為較次等的地區。另外，缺乏私人發展亦會影響商業和社區設施的適時供應。

回應

3.2.5.5 我們知悉公眾人士對發展密度及房屋組合的意見。在制定發展方案時，我們會充分考慮所收集到的公眾意見、規劃和城市設計背景及技術評估的結果，探討適當的發展密度及房屋組合，通過混合式發展及均衡的房屋組合，創造與現有環境相容的均衡社區。

3.2.6 城市設計概念

意見

3.2.6.1 有公眾人士建議提供更多街鋪，避免興建太多商場及行人天橋，鼓勵行人在街上行走；並設計面積較小的發展地塊，避免設立「綜合發展區」，減少單一業權，鼓勵多元化的商店及服務。同時，應提供良好設計的公共空間，增加社區凝聚力，創造地區特色，而具發展潛力區之間亦應該互相連繫，避免造成隔離。

3.2.6.2 政府應妥善保育文化遺產資源，提供足夠的支援設施，推廣元朗區的鄉郊特色。公共建築的設計亦應與周邊鄉郊環境相容。

3.2.6.3 有意見認為應通過良好的景觀設計改善已受破壞的環境，提供足夠的綠色空間以連接周邊地區，並應好好利用區內的水體。

3.2.6.4 亦有意見認為應考慮採用可持續發展及生態市鎮概念，包括提供單車徑及屋頂綠化；設計較大的窗戶，有助空氣對流；並鼓勵提供其他設施如電動車充電設施、資源回收筒及自動垃圾收集系統等。

回應

3.2.6.5 我們同意需採用良好的城市設計概念，締造與現有環境相容、可持續及具活力的社區，因此在制定初步發展大綱圖時，我們會考慮所收集到的公眾意見，並同時制定初步城市設計總圖和初步園景設計總圖，訂定城市設計大綱和園景設計方案。我們亦會進行空氣流通評估，提出設計建議，確保擬議發展及周邊的空氣流通。

3.2.7 與元朗新市鎮及周邊地區的連繫

意見

3.2.7.1 公眾人士普遍同意應加強具發展潛力區與元朗新市鎮、屏山地區及周邊地區如未來洪水橋新發展區的連繫。從地理位置上分析，元朗新市鎮將可以支援位於大棠的具發展潛力區，而唐人新村的具發展潛力區則可與洪水橋新發展區連繫。

3.2.7.2 然而，公眾人士對具發展潛力區的定位及其與元朗新市鎮的關係持不同意見。有意見認為元朗南可被規劃作自給自足的新市鎮，提供足夠的零售和政府、機構及社區設施，使成為充滿活力的社區，避免依賴或對元朗新市鎮帶來額外負荷。同時，元朗南的社區設施亦可服務元朗新市鎮的人口。另一方面，因為元朗南缺乏基建及社區設施，亦有意見認為難以建立獨立社區，新商戶亦難以與元朗新市鎮固有的商戶競爭。

回應

3.2.7.3 我們會研究加強具發展潛力區與周邊地區，包括元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區及周邊現有社區的連繫。在制定發展方案及城市設計大綱時，我們會充分考慮道路和行人走廊等連接，以及景觀和通風走廊等視覺上的融合。為減輕對現有社區的額外負荷，我們會提供商業用途和足夠的政府、機構及社區設施以配合新發展，並會顧及周邊現有居民前往這些設施的便利程度。我們亦會進行交通、排水及排污等技術評估，確保有足夠的基建設施配合新發展。

3.3 基礎設施及環境研究

3.3.1 交通及運輸

意見

3.3.1.1 很多公眾人士就交通議題表示關注。有個別意見認為為細小範圍提供大型基建並不符合成本效應；大部分持分者特別是地區人士則指具發展潛力區內的現有道路大多不合標準，政府多年來亦沒有改善區內交通，雖然元朗南能便利地連接元朗公路及三號幹線，但政府應改善道路網絡及設施，包括區內道路和對外連接道路，以釋放發展潛力。有公眾人士亦提醒在評估所需的交通設施及交通影響時，應一併考慮由洪水橋新發展區及元朗新市鎮產生的累積交通影響。

3.3.1.2 此外，有很多居民指出凹頭交匯處鄰近博愛醫院的路段經常出現交通擠塞；鄰近原築的道路亦因為需配合新發展，由雙程行車改成單程行車，造成交通擠塞，政府應擴闊這些路段，解決擠塞問題。亦有公眾人士指出，現時元朗南沒有可直接連接元朗公路的道路，應通過例如公庵路及大棠路連接至元朗公路。

3.3.1.3 其他道路擴闊及道路工程的建議包括:

- 擴闊公庵路、僑興路及南坑村路;
- 改善十八鄉路及公庵路／僑興路的道路交界處;
- 連接僑興路及公庵路至大棠路;
- 連接僑興路及公庵路至十八鄉路;
- 經白沙村（鄰近振南苑）連接僑興路及公庵路至水蕉新村路;
- 連接大樹下西路及大棠山路至保良局賽馬會大棠渡假村;
- 貫通朗漢路、欖堤路及公庵路使成為迴旋路，並連接至元朗公路;
- 重新規劃現有盡頭道路使成為迴旋路;
- 開闢新路經大欖涌水塘連接公庵路及屯門公路；及
- 興建新的元朗南繞道，建議走線沿大欖郊野公園連接唐人新村及凹頭交匯處。

3.3.1.4 有公眾人士建議制定可持續交通策略，推動步行及使用單車和公共交通工具。行人步道網絡應該方便使用、具設計特色以及設於地面減少以天橋連接商場；亦可設計行人優先的道路，讓車輛及行人可同時使用道路。

3.3.1.5 有意見認為現時的公共交通設施不足，建議在具發展潛力區內提供巴士總站，服務未來的居民；亦有當地居民詢問在元朗南提供集體運輸系統的可行性，並以集體運輸導向發展或行人主導的發展，創造低炭社區。然而，公眾人士對集體運輸設施的形式持不同意見，有公眾人士建議延伸輕便鐵路系統至元朗南，亦有公眾人士認為輕便鐵路系統佔用大量土地而提出反對，並建議提供其他集體運輸設施，如在具發展潛力區及元朗站之間提供單軌鐵路，形成集體運輸走廊，或在錦田南站及洪水橋站之間興建多一個鐵路站。

回應

3.3.1.6 我們會在研究期間進行交通影響評估，根據現有及已規劃發展所產生的交通流量，評估交通網絡的容量及所需的改善計劃，包括提供路面公共交通工具以服務未來的人口。在進行交通影響評估時，周邊的主要發展項目如洪水橋新發展區亦會一併考慮。我們會根據交通影響評估的結果及參考所收集到的公眾意見，制定交通改善建議，並諮詢相關部門特別是運輸署，提出適當的道路改善措施。我們亦會在本研究中探討使用環保交通系統的可行性。

3.3.2 元朗明渠

意見

3.3.2.1 區內的持分者普遍認為應鋪蓋元朗明渠，亦有建議鋪蓋元朗新市鎮內的整段元朗明渠，騰出空間作擴闊現時不合標準的公庵路，並連接現時被明渠分隔的公庵路和僑興路。

3.3.2.2 有綠色團體認為應充分考慮排水、交通及環境等因素決定是否鋪蓋元朗明渠，並應該為整體交通網絡作出評估，並決定是否有需要為改善道路而鋪蓋元朗明渠。在排水方面，評估鋪蓋元朗明渠會否影響排水量，及生態上會否減少鷺鳥的覓食範圍；他們亦認為鋪蓋元朗明渠會失去讓元朗明渠成為特色的水體的機會，故此應盡量考慮使用其他交通管理措施。亦有建議制定工程方案，以改善元朗明渠的容量、生態環境及外觀，並採用較環保的方式管理元朗明渠，有助改善區內的微氣候。

回應

3.3.2.3 公庵路與僑興路是貫穿位於大棠的具發展潛力區的兩條主要道路，道路並不符合標準。我們會通過本研究改善公庵路及僑興路的設計，並進行交通影響評估以評估其所須的道路容量以制定道路改善方案包括擴闊道路，其中有可能需要鋪蓋元朗明渠。另外，我們會在研究期間進行排水影響評估，包括就鋪蓋元朗明渠作出評估，以確保方案符合防洪要求以及在技術上的可行性，同時通過美化及活化措施，令明渠成為區內的特色景觀。

3.3.3 排水及排污

意見

3.3.3.1 有一位公眾人士指出，新建的田村排水道只有唐人新村的用戶受惠，而位於大棠具發展潛力區的露天貯物場／鄉郊工業／倉庫則不能受惠，因此應該為他們提供足夠的排水設施，並建議提升大棠河谷自然河溪的規格至渠道作排水用途。然而，綠色團體並不同意有關建議，認為應從生態角度上考慮，保育所有自然河溪。

3.3.3.2 具發展潛力區內欠缺排污設施，有部分露天貯物場更非法排放污水至元朗明渠，令明渠的情況惡劣，因此應盡早提供排污設施以改善區內環境。

3.3.3.3 亦有公眾人士擔心新發展會帶來額外的徑流及污水，進一步污染后海灣地區，影響水質，因此，應該進行詳細影響評估，確保排水及排污系統可支持有關發展，並採取適當的措施確保不會增加后海灣地區的污染量；在評估排水及排污影響時，現有及已規劃發展的累積影響亦應一併考慮。

回應

3.3.3.4 我們會在研究期間進行的排水影響評估及排污影響評估，會考慮周邊現有及已規劃發展，從而檢討現有設施的容量及建議新的設施以確保排水及排污系統可以支持未來發展。新的設施有助改善區內的衛生情況及明渠的水質，並確保不會增加后海灣地區的污染量。

3.3.4 環境及生態

意見

3.3.4.1 雖然具發展潛力區內大多為棕地，但有綠色團體提醒應妥善保育具生態價值的資源及景觀資源。首先，具發展潛力區及研究範圍內有很多自然或半自然河溪，水質良好，是很多蜻蜓品種及一種罕有的本地淡水蝦的棲息地。將來的發展不應該影響這些河溪，亦應該避免改動這些河溪至渠道規格或進行任何排水改善工程，亦應盡量保存河溪的生物多樣性。這些河溪亦可以被保留作休憩用地，為未來發展增值。

3.3.4.2 第二，對大棠鷺鳥林的潛在影響應得到評估及處理，並對鷺鳥的覓食範圍、繁殖地、棲息地及飛行路線的影響進行全面研究，及建議適當的緩解措施，如合理的建築物高度，避免影響鷺鳥的飛行路線。

3.3.4.3 第三，唐人新村內的農地特別是常耕濕農地有助吸引雀鳥群，為很多田野雀鳥及水鳥提供生態走廊及覓食地。因此，應該進行詳細的基線調查以評估其生態價值，並提供如何避免及處理潛在影響等資料。

3.3.4.4 第四，具發展潛力區及研究範圍內的林地和水邊植物是珍貴的景觀資源，可讓現有及未來居民享用，亦是蜻蜓的良好棲息地，因此不應受未來發展影響。同時亦應該避免影響大欖郊野公園，並在郊野公園和新發展之間提供緩衝區。

3.3.4.5 此外，政府應該注意聯合國生物多樣性公約有關保育自然遺產及提倡保護生物多樣性的要求。於研究早期應採用「避免」原則及生態系統模式作為研究的指導原則，避免破壞環境。

3.3.4.6 然而，部分當地村民認為楊家村自然河溪及大棠鷺鳥林並沒有生態價值，對把它們定為生態易受破壞地區提出疑問；並認為應該在保護生態資源及為香港經濟而推動物流業發展之間取得平衡。

3.3.4.7 亦有部分當地居民指出政府未有就劃設私人土地作郊野公園範圍、「農業」地帶或「康樂」地帶諮詢他們，應該歸還這些土地的發展權益。由於劃設郊野公園或其他保育地帶會阻礙發展，這些用途應只限於政府土地。

回應

3.3.4.8 具發展潛力區內及其周邊有一些重要生態資源，如大棠鷺鳥林及漁農自然護理署認可的楊家村具重要生態價值河溪等。我們已開始為環境影響評估進行基線調查，以確認基線情況，並制定適當的發展方案及緩解措施。我們亦會進一步為重要生態資源及景觀資源作出評估，確保未來發展及基建方案在環境保育角度上獲接納。

3.3.5 溶洞及樓宇安全

意見

3.3.5.1 有公眾人士質疑在溶洞上興建樓宇的技術可行性，認為應進行全面研究以確保樓宇安全。亦有個別公眾人士提醒未來發展須考慮樓宇安全，有關打樁活動可能會影響鄰近現有村屋的穩定性。

回應

3.3.5.2 我們知悉公眾對樓宇安全的關注。具發展潛力區的地底為大理石石層，可能包含一些具挑戰性的地質如溶洞，脆弱和未鞏固的物質及可變的基岩面。雖然這些地質會對樓宇建築帶來一定限制，但本港的工程業界普遍對這些地質已有一定認識，我們亦會進行土地勘測，並會研究適當的建築設計，以確保技術上的可行性及安全。

3.4 其他

3.4.1 實施機制

意見

3.4.1.1 在第一階段社區參與期間，很多持分者對實施機制表示關注。他們關注發展會由政府徵收土地主導發展抑或是由私人界別主導。一方面，很多人支持公私營合作，由政府提供基建、社區設施及公共房屋，而私人發展商則通過換地發展住宅及商業用途。由於具發展潛力區內私人土地的比例甚高，有公眾人士要求土地業權人特別是發展商捐出土地以興建較便宜的住宅單位，滿足年青一代的住屋需求，這可有效地增加房屋供應，同時又會有較少反對聲音。

3.4.1.2 另一方面，很多公眾人士反對公私營合作模式，認為政府應該採用傳統發展模式主導新發展，理順複雜的土地業權，減少私人發展商在新界屯積土地，避免官商勾結。如果政府需徵收土地，應尊重私人業權，作出合理的補償及安置協助；亦有土地業權人認為，現時的補償率太低，由政府以低價徵收土地並以高價賣出的做法，對土地業權人並不公平。亦有公眾人士希望未來可安置在具發展潛力區內的租住公屋。

3.4.1.3 此外，有租客擔心土地業權人或發展商考慮到其土地的發展潛力，會在本研究進行期間終止租約，他們亦將無法獲得任何補償及安置。非原居民亦對會否受影響

及會否有合理的補償及安置等議題表示關注，建議盡快進行凍結調查，並盡早為受影響的住戶及業務經營者，包括土地業權人及土地使用人進行登記。亦有當地居民及業務經營者擔心政府會加強對違例發展的管制，藉此徵收土地。

3.4.1.4 由於具發展潛力區的土地業權複雜，當中更包括「祖堂地」，政府應小心制定合理及有效的實施機制，並考慮人口、土地類別及成本等因素，避免以後造成零碎發展，及平衡不同界別的權益。

3.4.1.5 其他收集到的建議包括進行填海，以避免因徵收土地引發的強烈反對聲音，及實施「港人港地」政策，並限制未來發展的最低單位數量。亦有公眾人士對落實時間表提出意見，建議由不同界別人士組成監察委員會，或委派官員擔任發展專員，帶領及監察發展進度，以確保可適時及適當地分階段提供房屋供應。

回應

3.4.1.6 我們知悉公眾人士的關注。元朗南發展將無可避免地會影響一些持分者，如當地居民及業務經營者等，因此我們會考慮不同界別人士的意見；由於本研究尚處於早期規劃階段，我們亦會繼續研究詳細發展方案及受影響地區的範圍，並在下一階段的社區參與期間展示初步發展大綱圖，收集公眾對土地用途及基建方案的意見，隨後進一步修訂發展方案，在第三階段社區參與展示建議發展大綱草圖及建議實施方案。在制訂發展方案及實施方案時，我們會考慮所收集到的公眾意見。

3.4.1.7 就租戶及業權人之間的糾紛和逼遷等問題，公眾須明白涉土地業權人和租戶的土地租賃或私人發展商收地事宜是按相關協議進行，屬一般私人商業活動，政府不宜干涉。然而，我們會盡早向公眾發放本研究的相關資訊，包括發展方案及建議土地用途，以減少投機活動。

3.4.1.8 如果政府需要徵收土地，合資格的受影響人士可根據現行法例及政策得到補償及安置。此外，在本研究進行期間，發展建議亦會根據現行的法定圖則及既定的機制處理。

3.4.2 社區參與

意見

3.4.2.1 有持分者認為應進行更多實地考察及諮詢會議，以收集公眾意見；亦應諮詢會受影響的鄉村或鄰近具發展潛力區的鄉村，當中應包括村民及村代表。有個別公眾人士認為巡迴展覽場地的地點不便，只舉辦一場公眾論壇並不足夠，及應在第一階段的社區參與摘要內提供更詳細的資料。

回應

3.4.2.2 為了加深公眾對元朗南發展的背景及主要議題的認識，我們分別於七個地點舉行了巡迴展覽，為方便元朗區的居民，其中兩個巡迴展覽設於政府大樓及元朗新市鎮的公共公園內。另外，為方便於具發展潛力區內生活及工作的居民和業務經營者，五個巡迴展覽則設於具發展潛力區內及其周邊地方。除巡迴展覽外，我們亦

通過通函郵寄服務、郵遞及親自派遞等方法，廣泛地派發了宣傳單張及海報，盡可能向具發展潛力區內的持分者傳達訊息。

3.4.2.3 我們亦通過舉行不同的社區參與活動進一步了解公眾意見，當中包括實地考察露天貯物場／鄉郊工業／倉庫及禽畜養殖場、廣邀公眾人士出席社區論壇，以及多場為個別法定及諮詢組織或對個別議題特別關注的團體舉辦的簡介會和焦點小組討論，包括當地居民及村民、業務經營者、農民、專業團體及綠色團體／關注小組。這些意見十分寶貴，我們會在制訂發展方案時，充分考慮所收集得的意見。

3.4.2.4 由於本研究尚處於早期規劃階段，我們在第一階段的社區參與摘要內簡要地概括了元朗南的基線情況，方便公眾人士閱讀。我們將會在第二階段的社區參與摘要內，提供更多有關初步發展大綱圖的資料，收集公眾對發展方案的意見。

4 下一步工作

4.1.1.1 第一階段的社區參與經已順利完成，我們亦收集到公眾對元朗南發展的主要議題及發展機遇和限制，以及指導原則的意見及建議。我們會參考這些意見，並進入制訂初步發展方案階段，在下一階段的社區參與中展示初步發展大綱圖，進一步收集公眾對土地用途及基建方案的意見。

附錄A

第一階段社區參與活動列表

附錄 A　　第一階段社區參與活動列表

簡介會	
日期	**法定及諮詢組織**
23.4.2013 (二)	立法會發展事務委員會
25.4.2013 (四)	屏山鄉鄉事委員會
26.4.2013 (五)	城市規劃委員會
10.5.2013 (五)	十八鄉鄉事委員會
15.5.2013 (三)	元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會
20.5.2013 (一)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
20.5.2013 (一)	何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）及香港農業聯合會幾位成員
28.5.2013 (二)	與屏山區區議員及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民的跟進會議
31.5.2013 (五)	與土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的跟進會議
11.6.2013 (二)	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議

焦點小組討論	
日期	**關注小組**
7.5.2013 (二)	露天貯物場、鄉郊工業、倉庫的經營者
9.5.2013 (四)	環保團體及關注團體
10.5.2013 (五)	專業團體
6.6.2013 (四)	農民
10.6.2013 (一)	當地居民

社區論壇	
日期	**地點**
25.5.2013 (六)	元朗商會小學學校禮堂

實地考察	
日期	**地點**
24.5.2013 (五)	前往露天貯物場／鄉郊工業／倉庫進行實地考察
19.8.2013 (一)	前往雞場進行實地考察
23.8.2013 (五)	前往豬場進行實地考察
27.9.2013 (五)	前往豬場進行實地考察
20.11.2013 (三)	前往豬場進行實地考察

巡迴展覽	
日期	**地點**
23 – 29.4.2013	元朗民政事務處
3.5.2013	白沙山路流動展覽
4.5.2013	唐人新村路停車場流動展覽

5 – 11.5.2013	元朗賽馬會廣場
12 – 18.5.2013	唐人新村花園
23.5.2013	僑興路（田寮村）流動展覽
10.6.2013	僑興路（白沙村）流動展覽

簡介會及焦點小組討論的相片

社區論壇的照片

實地考察的照片

巡迴展覽的照片

附錄B

簡介會會議記錄及會議摘要

附錄 B　　簡介會會議記錄及會議摘要

編號	會議記錄／會議摘要
B-1	立法會發展事務委員會 (23.4.2013) (摘要)
B-2	屏山鄉鄉事委員會 (25.4.2013) (摘要)
B-3	城市規劃委員會 (26.4.2013) (摘要)
B-4	十八鄉鄉事委員會 (10.5.2013) (摘要)
B-5	元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會 (15.5.2013) (摘要)
B-6	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 (20.5.2013)
B-7	何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）及香港農業聯合會幾位成員 (20.5.2013)
B-8	與屏山區區議員及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民的跟進會議 (28.5.2013)
B-9	與土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的跟進會議 (31.5.2013)
B-10	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議 (11.6.2013)

立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1787/12-13號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會
會議紀要

日　期　：　**2013年4月23日(星期二)**
時　間　：　**下午2時30分**
地　點　：　**立法會綜合大樓會議室3**

出席委員　：　劉皇發議員，大紫荊勳賢, GBS, JP (主席)
謝偉銓議員(副主席)
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
何秀蘭議員
陳克勤議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
梁美芬議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
陳偉業議員
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
田北俊議員, GBS, JP
胡志偉議員, MH
范國威議員
陳志全議員

陳恒鑌議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
梁繼昌議員
麥美娟議員, JP
郭家麒議員
張超雄議員
蔣麗芸議員, JP
盧偉國議員, BBS, MH, JP

列席議員 ： 葛珮帆議員, JP

出席公職人員 ：**<u>議程第IV項</u>**

發展局副秘書長
(規劃及地政)1
陳松青先生, JP

規劃署助理署長／全港
黃偉民先生

規劃署
總城市規劃師／跨界基建發展
丘家泰先生

土木工程拓展署
總工程師／新界1(新界西及北)
葉永祥先生

列席秘書 ： 總議會秘書(1)6
鍾蕙玲女士

列席職員 ： 高級議會秘書(1)6
朱漢儒先生

議會秘書(1)6
彭惠健先生

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

經辦人／部門

IV 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 第一階段社區參與

(立法會CB(1)862/12-13(05)號文件 —— 政府當局就元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 第一階段社區參與提交的文件

立法會CB(1)862/12-13(06)號文件 —— 立法會秘書處就元朗南房屋用地規劃及工程研究擬備的文件(背景資料簡介))

42. 發展局副秘書長(規劃及地政)1向委員簡介元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究(下稱"規劃及工程研究")的背景資料。他表示，在2011-2012年度《施政報告》中，當時的行政長官公布政府當局會研究是否可以把約150公頃位於元朗和北區現時用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地改作房屋土地。探討元朗南土地的發展潛力是2013年《施政報告》提到增加長遠土地供應的其中一項措施。在2012年5月，政府當局曾就規劃及工程研究的範疇和模式徵詢事務委員會的意見。其後，政府當局於2012年7月獲財務委員會批出有關的撥款，以進行規劃及工程研究。該項研究包括3個階段的社區參與活動。政府當局已在2013年4月展

開第一階段社區參與活動，以徵求公眾對發展機遇及限制、主要議題和規劃及工程研究的指導原則表達意見。

43. 規劃署助理署長／全港以電腦投影片向委員簡介有關元朗南發展的議題、指導原則及初步就此接獲的公眾意見，以及擬在進行第一階段社區參與活動期間舉行的活動及諮詢的持份者。

(*會後補註*：上述電腦投影片資料的電子複本(立法會CB(1)914/12-13(02)號文件)已於2013年4月24日以電子郵件方式送交委員。)

規劃及工程研究涵蓋範圍的發展潛力

44. 事務委員會察悉，規劃及工程研究涵蓋元朗南約1 500公頃的面積(下稱"研究範圍")。政府當局初步選定位於元朗新市鎮的南面及元朗公路、公庵路和大欖郊野公園之間，面積約200公頃的具發展潛力區作勘查研究。郭家麒議員問及具發展潛力區以外的研究範圍有何發展潛力。他關注到，若規劃及工程研究涵蓋大面積發展潛力偏低的土地，規劃及工程研究的諮詢費用並不合理。規劃署助理署長／全港回應時表示，儘管政府當局不排除在進行相關技術評估後可能會發現，研究範圍內有部分在具發展潛力區以外的土地適合用於興建房屋，研究範圍所涵蓋的大部分土地(例如元朗市中心及屏山)均是已發展地區。研究範圍涵蓋較大的面積(包括該等已發展地區)，讓當局可根據規劃及工程研究的技術評估(例如交通及污水收集系統影響評估)探討具發展潛力區的擬議發展對毗鄰地區會造成的影響。

擬議發展對現有村民造成的影響

45. 陳家洛議員表示，公民黨歡迎政府當局主動研究現有棕地的發展潛力，並展開社區參與活動聽取社區的意見。他提醒政府當局日後在元朗南作出收地及清拆安排時，應避免類似菜園村的事件再度發生。他詢問，原居村民會否受到擬議發展影響。

46. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，具發展潛力區不包括存在已久的鄉村。這些鄉村的居民通常是原居村民。雖然具發展潛力區內有頗大部分土地現時由露天貯物場、工場及倉庫佔用，但政府當局不排除部分居民有可能會受擬議發展影響。規劃及工程研究會考慮有關發展可能對這些居民造成的影響。陳家洛議員問及研究範圍是否涵蓋任何現有的郊野公園。規劃署助理署長／全港回應時表示，研究範圍並不涉及郊野公園。

社區參與

47. 梁國雄議員關注到，政府當局如何權衡不同界別就元朗南發展提出的意見。鑒於規劃及工程研究的主要目的是探討及優化元朗南土地作住宅發展用途的發展潛力，以應付香港人迫切的房屋需求，他認為社區參與活動的持份者不僅包括區內的土地業權人、農民和露天貯物設施的使用者等，亦包括普羅大眾。在土地業權人、租戶、農民及商戶等區內人士之間，同樣會對擬議發展意見分歧。他提醒政府當局應從規劃新界東北新發展區的公眾參與活動汲取教訓，並改善當局現時收集和評估公眾就發展計劃所表達意見的做法。

48. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，一如政府當局的文件所述，規劃及工程研究的持份者包括當地的居民、農民、商戶、關注團體及專業團體。為使當地居民、農民及商戶得悉當局進行的規劃及工程研究和社區參與活動，當局會在元朗南安排巡迴展覽，並會把宣傳資料郵寄往具發展潛力區內所有地址。此外，當局已設立一個有關規劃及工程研究的網站，以便發布與社區參與活動相關的資料及收集公眾意見。當局亦會籌辦社區論壇，為公眾提供一個表達及交流意見和關注事項的平台。

49. 陳家洛議員提到規劃署助理署長／全港提述當局初步就規劃及工程研究接獲的公眾意見。鑒於第一階段社區參與活動仍在進行中，他詢問當局透過哪些渠道收集該等意見。規劃署助理署長／全港回應時表示，政府當局在2012年7月尋求財務委

員會批准撥款以進行規劃及工程研究之前，已諮詢元朗區議會轄下城鄉規劃及發展委員會和有關鄉事委員會的意見。

進行規劃研究所需的時間

50. 副主席及陳鑑林議員認為，政府當局以有效的方式進行規劃及工程研究的社區參與活動至關重要。副主席促請政府當局借鑒過往就發展計劃進行公眾諮詢的經驗，務求作出改善。他認為，公眾諮詢工作是否有效並非取決於進行多少輪諮詢。規劃署助理署長／全港回應時承認，參考過往的經驗，總會有可作出改善的空間。他向委員保證，政府當局會致力使規劃及工程研究的諮詢工作達致全面和深入。

51. 陳鑑林議員認為，政府當局不應由零開始進行社區參與活動，反而應制訂初步建議，讓公眾表達意見。當局繼而便可因應收集所得的意見，修訂初步建議。他認為，如有恰當的土地用途規劃，當局應不難善用現時由露天貯物場、倉庫及工場佔用的用地，並釋放區內私人土地的發展潛力。他促請政府當局在適當時推展擬議的元朗南發展計劃，以解決迫切的房屋短缺問題。

52. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，政府當局會適時進行聚焦的社區參與活動。他解釋，根據第一階段社區參與活動中就發展元朗南的主要議題及指導原則所得的公眾意見，連同對研究範圍內的交通、排水、排污及其他基建設施進行技術評估的結果，政府當局會為暫定於2013年年底進行的第二階段社區參與活動，制訂元朗南的初步發展大綱圖。

53. 梁志祥議員表示，政府當局已就發展元朗的多個地點(包括元朗南、洪水橋、錦田南等)同步進行了一段時間的研究。他認為政府當局有必要更妥善控制完成這些研究的時間，並促請政府當局澄清此等研究如何有助解決本港迫切的房屋問題。主席表示，政府當局應將政府資源投放在一些實際上

適合作發展用途的用地，以取得成果，並確保公帑用得其所。

收地／補償安排及實施安排

54. 郭家麒議員察悉，擬議具發展潛力區有約85%為涉及共有業權的私人土地。他關注到，大發展商是否已開始以低價收購具發展潛力區內的地段，以期在政府着手進行收地以落實擬議發展時，要求政府作出補償。他問及當局估計需動用多少公帑在區內收地及作出補償。

55. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時解釋，規劃及工程研究的焦點是在具發展潛力區內物色房屋用地作公私營房屋發展用途，並進行相關的基建設施改善工程。規劃及工程研究亦會探討擬議發展的實施安排。他表示，發展局並無有關個別私人發展商在具發展潛力區擁有的土地面積的資料，該等資料亦與規劃研究無關。

56. 田北俊議員申報他從事地產發展業務。他指出，在2013-2014年度賣地計劃包括的所有住宅用地出售後，自2014-2015年度起，本港的房屋土地供應將會出現嚴重短缺。鑒於規劃及工程研究涵蓋數輪社區參與活動，他關注到有關活動需要多年才能完成，而元朗南的發展將無法適時展開，以應付迫切的房屋需求。他認為，為了加快土地發展，當局有必要向受發展計劃影響的居民提供可接受的補償安排。根據過往的經驗，政府當局收回及清拆私人土地作發展用途所需的時間甚長。他認為，若大發展商獲准在他們透過商業安排於具發展潛力區內收購及積聚的土地上推展其本身的房屋發展計劃，發展過程所需的時間或會較短。就此，他詢問政府當局就發展元朗南採取的實施安排為何。

57. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，發展元朗南的實施安排會是規劃及工程研究探討的其中一個議題。在落實發展方面，政府當局尚未考慮應透過收回所有規劃作發展用途的私人土地，還是會彈性採取某形式的私營機構參與發展模式。至於田議員關注到短至中期的房屋土地供應，

他表示，一如行政長官在2013年《施政報告》中宣布，政府當局會致力盡量物色更多適合改劃作住宅用途的已發展用地，使房屋發展項目可盡早在該等用地上開展。他向委員保證，政府當局會積極開發土地資源，維持持續及穩定的土地供應，以配合香港人的房屋需求。

私人及資助房屋比例和發展密度

58. 梁國雄議員問及當局就具發展潛力區所規劃的私人及資助房屋比例。他認為，若發展項目以私營房屋為主，不會有助解決房屋短缺問題。發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，具發展潛力區的私人及資助房屋比例是規劃及工程研究探討的一個議題。

59. 梁志祥議員認為，在發展元朗南時，政府當局應考慮是否需要保存該區的特色。擬議的房屋發展項目應與周圍的環境融合。鑒於鄰近具發展潛力區的元朗市中心已很繁忙，他提醒政府當局應避免在元朗南興建過量的高密度住宅樓宇。當局亦必須保持平衡的發展，以期保存具發展潛力區和毗鄰地區的鄉郊特色。他指出，政府當局需要審慎聽取鄰近具發展潛力區的屏山及十八鄉居民對擬議發展的意見。

具發展潛力區及周邊地區的現狀

60. 陳家洛議員關注到，是否有不符合具發展潛力區內核准土地用途的個案，並問及該等個案所涉及的土地總面積為何。他又詢問，倘若當局須收回所涉及的土地以落實擬議發展，政府當局會採取哪些措施處理該等個案及因此招致的公共開支為何。規劃署助理署長／全港回覆時表示，有些個案涉及擅用具發展潛力區內的土地。他清楚表明，政府當局一直按照既定程序和《城市規劃條例》(第131章)的相關法定權力，針對該等個案採取執法行動，但該等行動不應妨礙規劃及工程研究的進度。陳家洛議員強調，違規的用途不應因規劃及工程研究而獲規範化。

61. 副主席及盧偉國議員支持利用規劃及工程研究的這次機會，檢討元朗南現時的土地用途，以期有效運用土地資源。副主席指出，露天貯物場、倉庫、工場及工業用途繁衍，已引致環境惡化，令農民無法繼續進行農業活動。他認為，政府當局不應等待發展計劃落實後，才改善元朗南的土地用途和環境。他建議，在進行具發展潛力區的規劃及發展時，政府當局應在切實可行的情況下，盡量讓現有的工業營運和經濟活動可繼續進行，並把這些活動納入正軌。政府當局察悉副主席的意見。副主席問及具發展潛力區內的可耕農地數量。規劃署助理署長／全港回應時表示，有關土地佔具發展潛力區內的土地約7%。

62. 盧偉國議員表示，政府當局一方面整合具發展潛力區的現行土地用途，另一方面要避免收回私人土地，可能是不切實際。他認為，區內的露天貯物、回收場及港口後勤設施繁衍，是因為這些設施當中有部分難以在市區營運。他認為，政府當局要讓這些經營項目與現有的農業活動和未來的住宅發展項目和諧共存是一項挑戰。

63. 發展局副秘書長(規劃及地政)1回應時表示，具發展潛力區有85%為涉及共有業權的私人土地，當中某部分由"祖堂"持有。鑒於土地業權問題複雜，規劃及工程研究會審慎探討及建議一個合適的實施安排發展具發展潛力區，以期在尊重私人土地業權與發展需要之間取得平衡。規劃署助理署長／全港補充，根據初步研究，47%的土地現時由露天貯物場佔用，並非善用土地的做法。由於該等貯物場很多不是用作與貨櫃有關的用途，有關的運作可在多層工廠大廈或倉庫進行。規劃及工程研究會評估逐步淘汰這些用途會帶來的社會經濟影響。根據有關的評估結果，政府當局會考慮當局應否在元朗南或其他地區預留若干用地，以整合這些貯物場。當局會徵求當區的倉庫及工廠營運者的意見。

64. 主席總結此議項的討論時促請政府當局察悉委員就規劃及工程研究提出的意見。

附錄B-2
(摘要)

屏山鄉鄉事委員會

第十九屆

村代表大會第四次會議紀錄

日　　期：二零一三年四月廿五日(星期四)
時　　間：下午三時
地　　點：本會會議廳
會議主席：曾樹和
紀　　錄：鄭家和

出 席 者：
執 行 委 員：曾樹和(主席)　鄧達善(首副主席)
黃永生　盛振偉　鄧胤楚　蔡建新　鄧鈞銘　梁卓榮　黃連成
文流芳　陳錫儔　梁金祥　莫永堅　黃志孝　陳業惠　馮少騰
梁　寶　楊桂消　張志明

顧　　問：鄧慶業　張木林　李軍樑

村 代 表：鄧公諒　陶炳南　鄧偉陽　鄧錦興　楊家安　楊志遠
林志明　陳建鄰　陳愛金　陳世安　郭樹基　林如棟
麥炳祥　黃成業　黎潤明　莫森泉　林兆新　黃慶有
黃真勝　張洪勳　黃耀光　陳錦福　莫福能　黃文衛
張錦超　鄧炳輝

政府部門代表：

姓名	所屬部門	職位
麥健明先生	土木工程拓展署	高級工程師
徐偉樂先生	土木工程拓展署	工程師
馮志慧女士	規劃署	高級城市規劃師
羅如琨先生	規劃署	城市規劃師
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問	規劃董事
劉慧璋女士	奧雅納工程顧問	助理規劃師
吳重禮先生	元朗地政處	首席地政主任
劉少聰先生	元朗地政處	總地政主任/土地管理
吳潔儀女士	元朗地政處	高級地政主任/小型屋宇
曾昭滿先生	元朗地政處	高級地政主任/小型屋宇
馬俊敏先生	元朗地政處	地政主任/小型屋宇
彭娘霖先生	元朗地政處	地政主任/小型屋宇
李德明先生	元朗民政事務處	聯絡主任主管(屏山)
周詩韻小姐	元朗民政事務處	聯絡主任(屏山)

請　　假：張志賢(副主席)　黃桂棠　吳永生　鄧積善
　　新界鄉議局特別議員：鄧志強

顧　　問：沈豪傑

村 代 表：黃耀榮 張錦福 林建順 林春樹 鄧滿賢 吳日章 鄧熀強
　　張水祥 陶連壽 盛子榕 黃國榮 鄧東海 陳月倫 黃禮森
　　李木庭 鄧同發 鄧則鳴 鄧自強 鄧輝泰 鄭祺生 鄧志學
　　吳樹安 陶葉球 鄧堂　 鄧橋南 鄧建國 羅振忠 林權
　　鄧榮偉 鄧珠明 鄧昇華 黃偉南 黃梓任 鄧兆祥

會議內容：

一. 主席致歡迎辭及介紹與會嘉賓

嘉賓如下：
土木工程拓展署高級工程師麥健明先生
土木工程拓展署工程師徐偉樂先生
規劃署高級城市規劃師馮志慧女士
規劃署城市規劃師羅如琨先生
奧雅納工程顧問規劃董事楊詠珊女士
奧雅納工程顧問助理規劃師劉慧璋女士
元朗地政處首席地政主任吳重禮先生
元朗地政處總地政主任劉少聰先生
元朗地政處高級地政主任吳潔儀女士
元朗地政處高級地政主任曾昭滿先生
元朗地政處地政主任馬俊敏先生
元朗地政處地政主任彭娘霖先生
元朗民政事務處聯絡主任主管(屏山)李德明先生
元朗民政事務處聯絡主任(屏山)周詩韻小姐

二. 部門長官報告及闡釋有關事項

1. 土木工程拓展署：元朗南房屋用地規劃及研究-勘查研究第一階段社區參與 (參閱文件)

曾樹和主席歡迎各位村代表及各政府部門代表出席村代表大會第四次會議，首先請有關部門闡釋「元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究」第一階段社區參與背景資料，然後請村代表提出意見。

馮志慧女士表示，今次有關「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」的第一階段社區參與是希望在制定初步發展方案前先聽取公眾人士(包括屏山鄉鄉事委員會) 對發展限制、機遇、指導原則及其願景的意見。有關研究的主要目的是探討位於元朗南主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途的潛力。該研究計劃的正式社區參與將會分三個階段，第一階段社區參與已於 2013 年 4 月 16 日開始，爲期兩個月至 2013 年 6 月 16 日。顧問公司收集到公眾人士的意見及進行技術評估後，會於下一階段制定初步發展方案，因此現階段未有任何發展建議。現由顧問公司楊詠珊小姐闡釋該研究的背景資料。各委員可稍後提出意見。

楊詠珊小姐向主席及各位村代表表示感謝，並就今天可以到此向大家講解「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」的初步工作情況感到十分榮幸。楊小姐表示，現爲第一階段社區參與，此階段未有任何具體發展方案，政府部門及顧問希望可以先了解各位持份者及地區人士的意見，與大家一起探討發展元朗南的機遇以及對元朗南的願景，在充分考慮各位意見後，才制定發展方案。

楊小姐指出，元朗南及元朗平原地勢平坦，在六十至七十年代主要作農業發展，其後在八十年代發展元朗新市鎮，時至今日，元朗南大部分地方已作爲露天倉庫或工業用地。2011 年至 2012 年的施政報告中提出研究元朗主要用作工業用途及貨倉的土地轉作房屋發展用途的可行性，而 2013 年的施政報告亦就香港土地不足的問題，提出加快檢討這種類地的發展。

本研究的目的是探討及優化在元朗南棕地作發展房屋及其他用途的潛力，同時提升區內基礎設施配套及社區設施，希望在進行發展的同時，改善現在的環境。有關研究的具發展潛力區在元朗新市鎮及大欖郊野公園之間，面積約二百公頃(1 公頃＝約 10 萬平方呎)，包括公庵路旁邊未有指定用途的地方、唐人新村附近一帶，以及一些工業用地的範圍。

另外，此研究的社區參與分爲三個階段。顧問經已完成基線檢討，並希望通過現在的第一階段社區參與收集持份者及地區人士的意見，爲元朗南的未來發展定出方向，並作出初步技術評估以檢視其可行性，稍後於第二階段社區參與向公眾匯報初部發展方案及再次諮詢各位的意見。楊小姐表示，政府部門及顧問並不會在完成第二階段社區參與後馬上作出

定案。在收集持份者的意見後，政府部門及顧問會探討及優化方案，並再作詳細技術評估，並在第三階段社區參與向大家匯報及諮詢各持份者後才會有定案。

楊小姐指出具發展潛力區內現有土地用途主要爲倉地、村落、低密度住宅及工業用地，她認爲元朗南的發展機遇是可以提供房屋土地，並藉此機會改善區內的環境。但同時，由於具發展潛力區屬棕地，區內有很多發展限制，政府部門及顧問必須考慮區內及區外鄰近的現有用途，其中包括以下主要議題。

首先，楊小姐明白現有露天倉地、倉庫及工場爲居民提供不少就業機會，然而這些倉地可能會造成鄉郊環境惡化，須充分考慮這些用途和現有及未來發展如何互相配合。環境方面，除了現有用途所帶來的環境問題外，顧問指出鄰近亦有郊野公園及其他自然和文化資源。交通方面，元朗南沒有鐵路，除公庵路外，亦沒有直接道路可直達元朗市中心，但公庵路的現有承載量有限，而且本身不合乎標準。基建設施方面，現時在排水及污水方面均沒有足夠設施，承載能力有限。

關於土地業權，楊小姐指出具發展潛力區內約 85%是私人土地，當中包括祖堂地及墓地，可能會影響將來的實施方案。規劃及城市設計背景方面，顧問留意到元朗南與元朗市中心或周邊地區的連繫不足，須作出更好的規劃及工程考慮，並提升基建設施配套。此外，元朗區大部分屬溶洞範圍，須進一步研究其對發展的影響。

楊小姐就制定發展方案的指導原則，諮詢各位持份者及地區人士的意見。第一，政府部門及顧問希望可藉此研究優化上述棕地作其他用途包括房屋，並提供足夠的基建設施、社區設施及休憩用地給將來及現有的居民。但我們必須慎重考慮如何處理這些露天倉地，是否可以將它們整合以減少佔地面積？第二，顧問留意到有些現有工業及倉庫與住宅的混集狀況，這會否影響區內居民的生活？ 是否可以藉此機會改善地區環境，例如建造一些綠化、通風走廊和景觀走廊等？在改善交通配套的同時，可否美化現有的道路，例如覆蓋及綠化公庵路及明渠？各位地區人士需要甚麼基建設施？ 現有的交通、排水、污水等基建設施應如何改善及提升？應否加強單車徑的設施或網絡？第三，在建議土地用途及密度時，應否考慮保留現有歷史、自然、文化遺產資源？除了住宅用途以外，應否提供就業機會及康樂設施？第四，應否或如何保育現有耕地？如何處理荒地和墳地？第五，元朗南區有很多自然資源，例如楊家村的河流、

大棠的鷺鳥林及大欖郊野公園。這些自然資源是否需要保育？第六，元朗新市鎮發展蓬勃，如何加強元朗南與新市鎮的連繫？可否以輔助新市鎮爲發展定位？

最後，楊小姐表示，第一階段社區參與活動剛剛開始，爲期兩個月，至六月中完結。政府部門及顧問將舉行一系列簡介會、巡迴展覽，以及在5月25日星期六下午二時至五時在元朗商會小學舉行社區論壇。

曾樹和主席表示，多謝規劃署馮志慧女士及顧問公司楊詠珊女士詳細闡釋有關該項發展計劃的背景資料，各位村代表如有任何意見請提出。

鄧達善副主席表示，現時鄉村很多 V-ZONE 土地被政府凍結，希望規劃署在發展同時能夠釋放凍結的土地及擴大現有的 V-ZONE 土地，規劃署作出的承諾，不要只是空談而無實行。

鄧胤楚執委表示，因爲香港房屋短缺，贊成發展元朗南房屋用地規劃及研究。以往政府以低價收購村民農地及祖堂地，卻以高價買予發展商。現時無農業發展，村民只可租出農地作露天倉用途，以增加收入作爲生活費。政府只有爲發展商鋪路，沒有顧及村民的利益。希望政府在發展規劃時，不要剝奪村民的農地及必須保留現有原居民葬區，因有數佰年歷史，世代相傳。

曾樹和主席表示，政府是以收地而改變規劃，或是以規劃而改變收地？

楊志遠村代表表示，現時屏山鄉屬下很多鄉村土地被規劃爲錄化地，希望顧問公司將該些土地更改爲「鄉村式發展用地或未指定用途土地」，不要將土地變爲農地或綠化地而高價賣給發展商。希望其他鄉村都要諮詢，收集各村的土地用途作爲日後規劃的意向。

蔡建新執委表示，同意兩位委員的意見，原居民人口不斷增加，興建小型屋宇土地越來越小，三十年前的鄉村 V-ZONE 土地到現時也沒有擴大，申請建屋的村民不斷增加。村代表曾提出要求擴大鄉村用地又無回應及實行，希望規劃署認真考慮我們提出的意見及訴求。

林志明村代表表示，屏山鄉橫洲林屋村村界範圍無政府土地，現時本村約有三十個村民申請興建丁屋，但無政府土地。約 20 年前曾要求將近丫髻山下一幅政府土地作爲擴展區，但 20 多年仍未落實執行，希望曾主席

協助向鄉議局爭取。

蔡建新執委表示，現時橫洲六村超過三百名男丁合資格申請興建丁屋，但有丁無地，三十年前要求政府增加擴展區，直到現時也未有擴展土地。

鄧公諒村代表表示，較早前一間發展公司在本村(灰沙圍)買了一幅地興建廠房，現時正進行打樁工程。本人對打樁特別敏感，因爲在 2010 年因打樁工程震裂數拾間村屋，所以村民現有打樁恐懼症。希望發展低密度住宅，不用打重型樁工程。

曾樹和主席表示，過往有發展商在灰沙圍附近進行打樁工程而震裂數十間村屋，所以希望規劃署審批發展商的申請時考慮興建樓宇的層樓多少，儘量考慮批出興建低密度住宅的申請。

林如棟村代表表示，本人正是唐人新村發展第三區，元朗南的房屋發展是爲私人發展商規劃或是政府爲房屋政策發展而規劃。若落實發展而清拆村民的住屋，受影響的村民如何安置。該項發展涉及 85%爲私人地，餘下 15%土地爲道路及公用設施用途，擔心若收取村民的土地，如何作出賠償及補償。

莫永堅執委表示，政府於 2009 年爲流浮山打造一個具旅遊發展潛力「文化之都」，只是爲發展商而發展。現時人口增加，政府推行地區發展規劃之同時，有否考慮原居民的人口增加及丁屋發展的需求，本人不希望政府收地，因每次收地相對令土地減少。沙江圍在 1990 年代要求規劃擴展區，20 多年仍未實現。政府只顧城市的規劃及發展需要，但我村連一般的基本設施需要都無照顧(例如渠務及交通)，我們是香港土生土長的居民，應可享受政府基本的生活設施權利。

鄧慶業議員表示，政府諮詢村民意見過後無實現，該 200 公頃土地(1 公頃=約 10 萬平方呎)有幾多屬私人發展，影響鄉村的土地範圍比例有幾多？是否爲私人發展商鋪路，發展之餘也需要爲鄉村土地作儲備。現提出兩個要求。1.當規劃發展村內未用的土地需要擴大爲鄉村式發展用地(俗稱 V-ZONE)。2.當鄉村發展需要改善鄉村環境及交通道路設施，例如綠化周邊環境、改善交通配套設施、渠務、公共設備及元朗公路等設施。但交通配套設施在諮詢文件內無提及，希望顧問公司及規劃署關注。

張洪勳村代表表示，有三個問題需要關注，1.山廈村村界多年無放寬，

有無預留土地予村民日後興建丁屋？2.道路改善設施，現時鄉村很多道路都破爛，需要改善。3.收取土地地價要提高及收地如何安置村民居住及生活問題，及會否保留部分農地，令村民可以耕種作生活費補貼。

曾樹和主席表示，身爲屏山鄉鄉事委員會主席，一定要爲本鄉爭取一些鄉村權益。政府就元朗南房屋用地規劃及工程研究發展佔地面積爲 200 公頃土地(1 公頃=約 10 萬平方呎)，其中 85%爲私人土地，建議政府劃出其中 20 公頃土地作爲屏山鄉屬下鄉村作鄉村式發展用地，作爲該項發展的首要條件。本會亦會支持政府爲地區的發展，但同時需顧及鄉村的土地發展需要及鄉村福利。當政府規劃一個新市鎮，會規劃其他公共配套設施，例如社區會堂、公路、單車徑等。希望政府不要只爲私人發展商的規劃而規劃，而忽視鄉村規劃及土地發展的需求。請規劃署及顧問公司回應大家的問題。

馮志慧女士表示，會先回應規劃上的問題，而研究內的詳細規劃議題則由楊小姐回應。有關村長所提及「鄉村式發展」用地的問題，由於本研究的目的主要是探討適合作公營或私營房屋發展的土地，因此具發展潛力區的界線並不包括「鄉村式發展」範圍，在規劃時亦儘量不會影響分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」用地及現有村落。至於大家提及村內「鄉村式發展」用地多年無修改及不足方面，鄉委會一直有向規劃署及其他部門反映，理解鄉村村民對丁屋發展的需求。規劃署會留意各村的小型屋宇用地的供求，適時檢討「鄉村式發展」地帶範圍。另外，實施方面是由政府收地或是改劃規劃用途由私人發展，現階段未有建議，並會透過這次的社區參與活動聽取和收集大家意見，才作出建議。由於現階段未有發展建議方案，所以亦未有任何交通、基建、公共設施等建議。

楊詠珊女士表示，具發展潛力區不涉及認可殯葬區。另外，對於農地及荒廢農地是否應予以保留及作何種用途，會在制定規劃方案時，考慮大家提出的意見。有關具發展潛力區以外的土地，亦會在規劃過程中，探討是否有潛力作房屋發展，並考慮會否納入具發展潛力區內。

張洪勳村代表表示，個人意見認爲，具發展潛力區範圍涉及大量農地，希望保留部分農地作鄉村使用。

楊志遠村代表表示，屏山鄉橫洲 D.D.122.及 123.LOT.1361 & 1367.近山邊很多的綠化地，可以改劃丁地或興其他土地，流浮山一帶亦都有很多綠化地，只要交通配套設施完善，規劃署也可以善用這些土地作房屋發展

用途，以免浪費土地的發展。

曾樹和主席表示，雖然元朗南房屋發展土地範圍涉及山廈村、欖口村及唐人新村，但其他鄉村亦有很多土地具發展潛力，例如流浮山輞井村及屏山鄉橫洲一帶，都可以作鄉村式發展用地或其他土地用途。

張木林議員表示，具發展潛力區範圍內存在很多後勤倉庫業及物流業運作中，這些行業造就很多就業人士，如因發展而受到影響，如何作出安置及賠償。當政府進行發展收取村民的土地，如何回饋原居民，土地是村民的產業，會否預留一些土地作丁屋發展。否則有丁無地，下一代無屋居住。另外該項發展爲政府發展房屋或是私人發展商而設，若私人發展提高地積比率向高空發展，而收地價值應相對提高，否則，難免令人覺得有官商勾結之嫌。該項發展向地區巡迴諮詢，但列出的諮詢地點及時間不清楚，似是巡迴演出，應定出多個地點進行廣泛諮詢。

曾樹和主席表示，如想更加了解具發展潛力區可研究及影響的範圍，應多點落村(山廈村、欖口村及唐人新村)諮詢村民及村代表及實地視察，作深入了解有關情況。

文流芳執委表示，本人爲欖口村村代表，從發展範圍圖內已將欖口村的V-ZONE地列入研究範圍，質疑政府借發展爲名收集鄉村土地，恐日後原居民有丁無地建屋，大家關注這個問題。

馮志慧女士表示，具發展潛力區並不包括「鄉村式發展」用地。

楊詠珊女士表示，現階段社區參與活動的資料展板會在不同地方展覽，主要在具發展潛力區及元朗區內。公眾可以在兩個月社區參與活動的進行期間，透過書面提出意見。另外，政府及顧問公司會向不同委員會作出匯報，包括立法會、城市規劃委員會、元朗區議會、鄉事委員會、土地建設委員會等，亦特別設立專題小組討論，會分別邀請露天倉/鄉郊工場營運者、綠色團體、專業團體、農民及居民出席，如各位有興趣，亦可安排專題小組作進一步討論，以便更集中討論大家所關注的重點。另外，社區論壇會邀請不同界別的人士參與。

鄧慶業議員表示，現階段不同意將鄉村的後勤用地作房屋發展用途，如要向高空發展房屋，預留外圍周邊土地作鄉村房屋發展，適合於在設計理念上使用。政府收取村民土地後，五年即會改變土地用途，而收地所

補償的地價又不會提高及增加補償，對村民不公平。希望規劃署在下一次諮詢階段時，要列出有關收地的數據資料供村民知悉。若收取的土地賠償價格多少，如何計算，希望給予數據。

曾樹和主席表示，個人意見認爲將整個屏山鄉有充足的土地的鄉村作整體發展，例如沙江圍、輞井村及屏山一帶亦有很多土地，收取部分作發展房屋，部分作鄉村擴展區。

關於收地安排及露天倉/鄉郊工業用地取締後的用途及安置/賠償事宜，楊詠珊女士再次強調，現階段未有任何發展方案，會在聽取和收集大家意見後，才會制定初步發展規劃方案。收地賠償方面，現階段亦未有任何建議。

馮志慧女士表示，在整個研究完成後會才會修訂相關的分區計劃大綱圖，圖內會列出不同的土地用途，包括公共設施及道路等。現階段未有任何發展方案，主要探討基線情況及了解持分者的意見，並會在下一階段會制定發展大綱草圖，之後進一步作公眾諮詢。

曾樹和主席表示，該計劃具發展潛力區除涉及山廈村、欖口村及唐人新村外，主要希望涉及整體發展，例如在發展的週邊範圍預留土地作鄉村房屋用地，就該發展計劃贊成與否，希望規劃署及顧問公司共同研究將綠化地劃爲鄉村式發展用地及將一些凍結的土地作改變土地用途，會否贊成該計劃，需視乎會否規劃更多土地予鄉村作興建丁屋發展用途。此外，政府收地地價必需提高，否則村民不會賣出土地。

與會者無其他問題，土木工程拓展署、規劃署及顧問公司代表先行離席。

二零一三年四月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1032 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳福祥先生	
陳漢雲教授	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
符展成先生	
何立基先生	
何培斌教授	
黃令衡先生	
許智文教授	
黎慧雯女士	

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

劉興達先生

李偉民先生

梁慶豐先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

地政總署署長
甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區　　秘書
黃婉霜女士

<u>因事缺席</u>

陳仲尼先生

李美辰女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

<u>列席者</u>

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生(上午會議)
譚燕萍女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生(上午會議)
丁雪儀女士(下午會議)

<u>議程項目 13</u>
[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究第一階段社區參與
(城規會文件第 9339 號)

[會議以廣東話進行。]

110. 以下委員就此議項申報利益：

黃仕進教授	]	各人與在此議項下要簡介的研究項目的顧問－奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納」)有業務往來
劉興達先生	]	
林光祺先生	]	
符展成先生	]	

111. 由於此議項是向委員簡介該項目的研究範圍，委員同意上述委員所涉利益屬間接性質，因此可留席並參與討論。委員備悉黃仕進教授和劉興達先生已離席。

簡介部分

112. 以下政府代表及研究顧問此時獲邀到席上：

丘家泰先生	－	規劃署總城市規劃師／跨界基建發展
馮志慧女士	－	規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展
葉永祥先生	－	土木工程拓展署總工程師
楊詠珊女士	]	奧雅納(顧問)
陳禮仁先生	]	
劉慧璋女士	]	

113. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介這項研究。

114. 規劃署總城市規劃師／跨界基建發展丘家泰先生作出簡介並提出下列要點：

(a) 元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱「研究」)的主要目的，是探討及優化在元朗南棕地上(現時作露天貯物場、倉庫及鄉郊工場用途)發展房屋和其他用途，輔以基礎建設及社區設施，並藉此改善現時的環境；

(b) 研究的第一階段社區參與活動於二零一三年四月十六日展開。所收集到的公眾意見將會在研究的下一階段制訂發展方案及擬備《初步發展大綱圖》時會被充分考慮；以及

(c) 簡介旨在就元朗南發展的規劃議題和指導原則徵詢委員的意見。

115. 奧雅納的楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

<u>背景</u>

(a) 元朗南是元朗平原的一部分，在六十至七十年代大多用作鄉郊居所及農業用途。隨着元朗新市鎮發展(不包括元朗南)及農業活動在八十年代式微，雖然元朗南大致上仍是鄉郊地區，但露天貯物場、倉庫、工場及工業用途擴散，破壞了該區的鄉郊環境；

(b) 二零一一至一二年施政報告公布當局會「研究把……元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途」。此外，發展元朗南是二零一三年《施政報告》中增加長遠土地供應的其中一項措施；

(c) 規劃署及土木工程拓展署於二零一二年十一月共同展開研究，研究範圍涵蓋約 1 560 公頃土地，當中包括具發展潛力區、元朗新市鎮、十八鄉及屏山。具發展潛力區佔地約 200 公頃，位於元朗新市鎮南面，並包括兩大部分，分別位於唐人新村(在分區計劃大綱圖上大部分劃作低密度住宅發展)及大棠一帶(在分區計劃大綱圖上劃爲「未決定用途」地帶)。具發展潛力區約一半範圍現爲露天貯物場、工場及倉庫，其餘範圍主要爲常耕／休耕農地、低密度住宅發展及荒地。研究會在具發展潛力區及研究範圍內的其他適當地方，探討具潛力作房屋發展的用地；

(d) 研究的主要目的是探討和優化元朗南棕地上發展房屋和作其他用途的潛力，並探討有否機會可改善因雜亂的露天貯物場、鄉郊工場、倉庫及工業用途擴散以致影響現有居住環境的情況；

(e) 研究包括以下三個階段的社區參與：

(i) 第一階段社區參與旨在徵詢公眾對發展機遇及限制、主要議題及指導原則的意見;

(ii) 第二階段社區參與旨在收集公眾對《初步發展大綱圖》的意見；以及

(iii) 第三階段社區參與旨在收集公眾對《建議發展大綱草圖》及《初步發展藍圖》的回應。

(f) 第一階段社區參與已於二零一三年四月十六日展開，爲期兩個月至二零一三年六月十六日；

<u>機遇</u>

(g) 因接近元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區及元朗公路，該處有潛力作較高密度的發展，以提供房屋土地供應;

(h) 具發展潛力區內有多處地方現爲雜亂的露天貯物場、鄉郊工場及倉庫(佔地約 93 公頃，爲具發展潛力區總面積的 47%)，這些用途擴散令環境惡化。藉着元朗南的發展，並透過恰當的土地用途規劃、城市設計及基礎設施，以及提供政府、機構或社區設施，區內的居住環境可得以改善;

<u>限制及主要議題</u>

(i) 元朗南沒有鐵路服務，也沒有道路直接連接元朗公路，而元朗公路是連接元朗南及市區的唯一策略性道路。公庵路是貫穿位於大棠的具發展潛力區的唯一主要道路，但其設計不符合標準，交通容量亦有

限，這會對將來的發展構成限制。研究會探討改善交通容量及把元朗南連接至元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區的可行性；

(j) 元朗公路、露天貯物場、工業用途及禽畜養殖場所造成的環境影響可能會限制日後的發展；

(k) 在制定發展建議時，有需要考慮現有的一些低密度住宅發展、原居民和非原居民鄉村、墳地和農地；

(l) 元朗南大部分地方沒有公共排污系统。元朗南發展項目的污水排放須符合「不會引致后海灣的污染物有淨增加的要求」。此外，元朗南發展可能會對現有排水系統造成一些影響；

(m) 在制定發展建議時會考慮研究範圍內的文化遺產、自然景觀及具重要生態價值的特色，例如位於楊家村的河溪、大棠鷺鳥林及大欖郊野公園；

(n) 具發展潛力區約 85%爲私人土地，這些土地業權複雜，有些更屬「祖堂地」，會對落實未來的方案造成影響；

(o) 大部分具發展潛力區的地底爲大理石石層，可能含有脆弱和未鞏固物質的溶洞及空隙，對建造地基帶來一定挑戰;

(p) 現有發展密度逐漸由北面的元朗新市鎮下降至元朗南。當局會以周邊狀況作爲具發展潛力區規劃及城市設計的背景；

<u>指導原則</u>

(q) 研究將根據以下六項指導原則研究和處理有關發展機遇、限制／主要議題的事宜:

(i) 將元朗南的棕地轉爲有利的用途及充分利用其發展潛力，以應付房屋及其他土地用途的

需要，輔以足夠基礎建設、社區設施及休憩用地;

(ii) 改善元朗南現有的居住環境、處理工業與住宅爲鄰所產生的問題及締造一個可持續及宜居的社區，並提供機會進行綠化、闢設通風廊及改善景觀，包括研究美化公庵路現有明渠的可能性;

(iii) 在制訂土地用途建議及發展密度時，考慮附近鄉村現有的區內特色及文化遺產;

(iv) 考慮現有鄉村（原居民和非原居民鄉村）、現有相鄰及面積相當大的常耕農地和位於山邊的墳地;

(v) 考慮自然景觀和重要的生態價值資源，包括古樹名木、楊家村的河流、大棠鷺鳥林及大欖郊野公園;以及

(vi) 加強與元朗新市鎮及周邊發展(包括村落和擬議洪水橋新發展區)的連繫；以及

<u>第一階段社區參與活動</u>

(r) 第一階段社區參與包括以下主要活動：

(i) 爲立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會、元朗區議會、屏山鄉鄉事委員會及十八鄉鄉事委員會安排簡介會；

(ii) 與不同持分者，包括當地的居民／村民、農民和商戶、環保／關注團體及專業團體就特定專題進行焦點小組會議；

(iii) 舉行社區論壇，爲公眾提供一個表達及交流意見的平台；

(iv) 舉辦巡迴展覽、使用規劃署的流動展覽車展示宣傳資訊及郵寄宣傳資料(透過香港郵政通函郵寄服務及一般郵寄服務寄發給在具發展潛力區內的住户／商户)，以便發放有關研究的資料；以及

(v) 設立研究網站，發布與社區參與相關的資料和活動及收集公眾意見。

討論部分

116. 主席及部分委員提出以下問題及意見：

(a) 如何處理有關符合「后海灣零排放要求」的限制？

(b) 研究範圍涵蓋面積較大的地區，包括兼具低密度住宅發展特色的元朗新市鎮、屏山及十八鄉。爲何只挑選唐人新村及大棠兩地區作爲研究的具發展潛力區？

(c) 由於具發展潛力區約 85%爲私人土地，而這些土地業權複雜，會對落實發展造成影響，因此應考慮制訂諮詢策略，讓公眾及相關持份者參與，從而更有效地落實未來的發展；

(d) 由「祖堂」擁有的土地在具發展潛力區所佔的百分比爲何？

(e) 研究所提出的建議會否影響具發展潛力區內的原居民鄉村？以及

(f) 具發展潛力區內大部分範圍的現有露天貯物場、鄉郊工場及倉庫對本地經濟有利，當局有沒有任何重置受影響的露天貯物場及工業用途的建議？

117. 丘家泰先生，以及奧雅納的楊詠珊女士和陳禮仁先生在回應時提出下列各點：

(a) 研究小組一直就具發展潛力區內的污水問題與有關部門，包括土木工程拓展署、環境保護署及渠務署緊密合作，以期符合不會引致后海灣的污染物淨增加的要求。此外，亦會進行更深入的勘查，以探討是否可增加現有污水設施的承載力，包括改善現有的元朗污水處理廠；

(b) 兩個擬議具發展潛力區主要爲棕地，現時用作露天貯物場、倉庫、工場及工業用途。具發展潛力區並不包括所有原居民鄉村、已獲許可的墓地及在相關的分區計劃大綱圖上劃爲「農業地帶」的範圍；

(c) 「祖堂」擁有的土地散布於具發展潛力區內，「祖堂地」的確實面積仍在核實中，有關資料會在研究的下一階段備妥；

(d) 具發展潛力區內的原居民鄉村的「鄉村範圍」內的土地不會受任何發展建議影響；以及

(e) 研究小組現正就具發展潛力區內不同的露天貯物場及倉庫的分類進行更詳細的分析。初步評估結果顯示，現有與港口後勤用途有關的露天貯物場、倉庫、鄉郊工場約佔總面積的 5%(約 4.3 公頃)，而其餘範圍大部分用作露天貯存各類物品，包括建築機器和設備、建築材料及泥沙、回收物料及其他雜項／家居用品。研究會考慮把這些露天貯物或倉庫用途一併置於具發展潛力區內的特定範圍或其他地方的合適地點，以便釋出寶貴的土地資源作其他有利用途。

[何立基先生此時暫時離席。]

118. 經進一步討論後，主席就討論作出總結，並說委員提出的意見對研究小組進行研究的下一階段工作十分有用。主席多謝政府部門的代表及研究顧問出席會議。他們於此時離席。

十八鄉鄉事委員會第二十三屆村代表大會
2013年度第二次會議

附錄B-4
(摘要)

日　期：　2013年5月10日(星期五)

時　間：　下午2時30分

地　點：　本會會所二樓會議室

出席者：　梁福元、駱鑑球、黃東強、易喜亮、李鳳佳、黃漢榮、李柏偉、林呂廣、黃律中、饒賜基、李樹芳、黃劍雄、陳昆沛、易漢猷、譚泰明、蔡森球、陳錦勝、李浩鵬、陳智恆、楊東才、古呈祥、陳作堯、張月明、黃立光、胡景光、胡兆雄、胡偉傑、胡水賢、林煥富、簡秀金、張華年、陳玉榮、曾玉生、鄧歡樂、何潤發、黃佳灶、楊全發、吳 洪、朱祖蔭、蔡子來、程振明、林永輝、鄭延平、林玉棠、張展南、林添福、何志偉、何桂華、簡竹田。

鄉議局特別議員 梁智峯

列席者：　元朗警署　紀家強 張錦賢 劉啟良 鄭文德 黃 龍

元朗民政處　鍾蘊慈

規劃署　馮志慧 黃杏兒

土木工程拓展署 麥健明 徐偉樂

奧雅納工程顧問 楊詠珊 劉慧璋

本會法律顧問　沈豪傑

記錄：　本會秘書　-　鄒維芳、李雪中

會議紀錄

開會時間：下午2時45分。

(甲) 通過事項：

1. 通過 2013 年度第二次村代表大會會議議程。

2. 通過 2013 年度第一次村代表大會會議紀錄。

由李鳳佳提議，林呂廣和議，與會者一致通過 1 及 2 事項。

(乙) 報告及跟進事項：

1. 梁主席歡迎規劃署、土木工程拓展署及奧雅納工程顧問公司出席本會會議。政府委派奧雅納工程顧問公司研究有關十八鄉南的土地發展用途。

規劃署馮志慧女士表示現在正式展開十八鄉南的土地發展諮詢，第一階段為參與社區活動，包括與十八鄉鄉事委員會進行溝通，但暫時尚未有發展方案或任何發展建議。在顧問公司完成了基建檢討後，發覺規劃上有一些限制，亦有一些議題將要在研究當中處理，所以，藉著是次機會聽取各位對十八鄉南土地發展的意見，才制定方案，並於下一個階段再諮詢及作出檢討。

楊詠珊女士講解是次研究範圍及議題，並諮詢大家意見。

白沙村村代表易漢猷表示此研究範圍內，本村相對佔地較廣，當中不少為本村村民的租地，人口密度很高，而且日常交通非常擠迫，認為此範圍極不適合發展成住宅區，建議考慮及研究其他人口密度較低的地區。

水蕉新村林添福村代表表示十八鄉南範圍廣闊，不明白政府及顧問公司為何將具潛力發展的重點範圍縮窄，而不是研究比較有發展效益的地方？雖然此

範圍是未落實規劃土地的用途，但有超過六成為合法租約的倉庫，鄉郊工場等，需求及使用率達十成，若要發展此地帶，務必先研究提供適合的土地代替應用。建議政府將鄉村農地改為 V-Zone 地帶及將房屋用地規劃轉向其他荒廢土地。

黃泥墩村何潤發村代表表示政府若考慮發展公庵路附近一帶倉地為住宅用途是難上加難的事情，但若能考慮十八鄉南內其他荒廢農地才是善用資源的方法。

駱主席建議政府考慮元朗南偏東部份，例如竹新村、港頭村的荒廢農地作為研究住宅發展用地。

南坑村張月明村代表表示大樹下西已規劃為綠化區，現時在香港和新界的露天貯物用地(OS)根本不足夠，保留露天倉比較適合，希望政府部門考慮加大 V-ZONE。

何潤發村代表表示希望研究住宅發展同時，也要處理交通問題，由元朗南繞路迴旋處，近塘人新村前往凹頭的交通問題嚴重。

規劃署馮志慧女士回應

i) 明白大家對 V-ZONE 地的要求，日後會視乎每條村的供求去檢討；

ii) 關於研究設置倉庫，確實有難度，會有專題小組去研究，亦要考慮

基建能否配合。

奧雅納楊詠珊表示是次研究促進了地區發展，增加了就業機會。當公司發表研究方案時，同時亦會發表處理方案。

易漢猷村代表查問是次研究發展的地段是由發展商，抑或政府收購用地?

馮志慧女士表示未有研究定案，未有資料回應。

林添福村代表表示雖然研究地區為未規劃用地，但也要配合社會需求的現況。

梁主席建議政府調整研究的發展圖，亦在會議中發表了擬議發展圖(初稿)圖則，此圖集合了本會認為適合作住宅發展的部份，比政府現時進行諮詢的發展地區更有效地善用土地，亦能平衡各方發展，有助政府基建及道路網發展，希望有關政府部門及顧問公司參考本會提議。

梁主席多謝各部門出席會議，如有需要，再安排日期與有關村落會議。

2. 要求擴大十八鄉區 " V ZONE" 範圍。

城鄉規劃及發展委員會
二零一三年度第三次會議記錄

附錄B-5
(摘要)

日　期：二零一三年五月十五日(星期三)

時　間：下午二時三十分至下午四時四十五分

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

出席者		出席時間	離席時間
主席：	鄧賀年議員	會議開始	會議結束
副主席：	文志雙議員	會議開始	下午 3:55
委　員：	湛家雄議員, BBS, MH, JP	會議開始	會議結束
	陳思靜議員	下午 2:45	會議結束
	張木林議員	會議開始	會議結束
	程振明議員	會議開始	下午 3:45
	莊健成議員	會議開始	會議結束
	周永勤議員	會議開始	會議結束
	徐君紹議員	會議開始	下午 4:10
	郭　強議員	會議開始	會議結束
	黎偉雄議員	會議開始	下午 4:25
	李月民議員, MH	下午 2:55	會議結束
	梁福元議員	會議開始	會議結束
	呂　堅議員	下午 3:00	會議結束
	陸頌雄議員	會議開始	下午 4:40
	麥業成議員	會議開始	會議結束
	文光明議員	會議開始	會議結束
	沈豪傑議員	會議開始	會議結束
	蕭浪鳴議員	會議開始	下午 4:10
	戴耀華議員, MH	會議開始	會議結束
	鄧焯謙議員	會議開始	下午 3:20
	鄧卓然議員	會議開始	下午 4:25
	鄧慶業議員	會議開始	下午 4:10
	鄧家良議員	會議開始	會議結束
	鄧貴有議員	會議開始	會議結束
	曾樹和議員	會議開始	下午 4:05
	黃卓健議員	會議開始	會議結束
	黃煒鈴議員	會議開始	下午 3:55
	王威信議員	會議開始	會議結束
	黃偉賢議員	會議開始	會議結束

	袁敏兒議員	會議開始	會議結束
增選委員：	趙傑子先生	會議開始	會議結束
	方文利先生	會議開始	會議結束
	郭時興先生	會議開始	會議結束
	林照權先生	會議開始	會議結束
	林添福先生	會議開始	下午 4:05
	鄧作霖先生	會議開始	會議結束
	鄧觀送先生	下午 3:15	會議結束
	鄧鈺琳先生	會議開始	會議結束
	黃永生先生	會議開始	會議結束
	楊金龑先生	會議開始	會議結束

秘　書：　梁穎欣小姐　元朗民政事務處行政主任(區議會)3

列席者

麥震宇先生, JP	元朗民政事務處民政事務專員
鄭桂玲女士	元朗民政事務處高級行政主任(地區管理)
何劍琴女士	規劃署屯門及元朗規劃處署任高級城市規劃師/東
黎潔心女士	元朗地政處高級產業測量師/東
鄭國權先生	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理(2)
鍾敏良先生	食物環境衞生署元朗區衞生督察(合約管理)2
蕭劍光先生	漁農自然護理署高級農林督察(推廣)

議程第二項

葉永祥先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處總工程師
麥健明先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處高級工程師
徐偉樂先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處工程師
丘家泰先生	規劃署總城市規劃師
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師
黃杏兒女士	規劃署城市規劃師
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問規劃董事
劉慧璋女士	奧雅納工程顧問助理規劃師

缺席者

郭慶平議員	(因事請假)
曾憲強議員, MH	(因事請假)
鄧勵東議員	

*　*　*　*　*

歡迎詞

主席歡迎各委員和政府部門代表出席城鄉規劃及發展委員會（城委會）二零一三年度第三次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會二零一三年度第二次會議記錄

2. 委員一致通過上述會議記錄。

第二項：土木工程拓展署及規劃署－元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究－第一階段社區參與 (城委會文件 2013／第 4 號)

3. 主席歡迎下列人士出席會議：

土木工程拓展署新界西及北拓展處	
總工程師	葉永祥先生
高級工程師	麥健明先生
工程師	徐偉樂先生
規劃署	
總城市規劃師	丘家泰先生
高級城市規劃師	馮志慧女士
城市規劃師	黃杏兒女士
奧雅納工程顧問	
規劃董事	楊詠珊女士
助理規劃師	劉慧璋女士

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 普遍認為應保留研究範圍內的大量倉庫，因它們為元朗區提供大量本區就業機會，故建議政府考慮將現時在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的臨時倉地範圍改劃為露天倉地，並將荒廢農地改為發展研究範圍；

(2) 建議改善現時研究範圍內的排水及道路等基建，將元朗南發展成具規模的物流園，為元朗區提供就業機會；

(3) 指出土地發展會影響現時研究範圍內雞場及豬場農民的利益及經營，應為他們另覓土地、並在新地點發給他們牌照，讓他們繼續經營；

(4) 普遍期望政府尊重原居民及持分者的意願及權益，建議政府多聆聽鄉郊人士及持分者的聲音，並尊重鄉事委員會的主流意見；

(5) 希望可擴大「鄉村式地帶」(V-zone),以同時滿足原居民的住屋需求;

(6) 期望發展可配合保留及延續各鄉村的原有生活方式,並於鄉村的傳統保育、將來的房屋發展及經濟就業三方面之間取得平衡;

(7) 現時元朗市區及天水圍均面對空氣污染、交通及行人路擠迫等問題,而現有基建道路設施及社區設施未能承受新發展區帶來的人口增長,建議政府應考慮增加周邊地區的設施;

(8) 關注樓宇高度的問題,表示於郊區的樓宇不宜過高,並建議在規劃方面於發展區域及鄉村之間留有緩衝區,避免高樓大廈的屏風效應影響鄉郊居民;

(9) 建議將現時大棠山一帶發展成康樂用地,提供旅遊或文娛康樂設施,並注重區內文物保育,建議提供足夠的交通配套以將文物發展成遊覽點,有利可持續發展及創造本區就業機會;

(10) 建議政府可考慮於新田鄉發展,例如現時新田鄉河套周邊有不少魚塘,可考慮發展成住宅用地;

(11) 促請規劃署重新規劃六鄉土地,並全面檢討元朗整體發展,現時的發展只有建屋的單一方向

(12) 有委員關注元朗南的發展如何做到可持續發展,並關注元朗南與其他已發展區域,包括天水圍及元朗市之間的連結;

(13) 有委員表示擔心研究時間過長,而研究期間將會凍結現時的土地審批及發展,阻礙現時發展,擔心現時倉庫的續牌申請不獲批准;

(14) 有委員反映規劃署在未經諮詢的情況下將土地劃為康樂及農業用途,卻未有提供協助發展康樂用途,建議規劃前應先諮詢地區人士;

(15) 有委員建議將康樂用地及綠化用地等劃於政府土地內,避免侵佔私人土地;

(16) 有委員希望政府盡量避免清拆民居;如迫不得已需清拆民居,必須考慮安置及賠償的問題;

(17) 有委員建議將來於新發展區設立單車徑;及

(18) 有委員希望可讓元朗市的街舖文化重現,使市鎮有活力及有特色。

5. 丘家泰先生綜合回應如下:

(1) 解釋現階段未有特定的發展方案，這次諮詢是希望在研究初期，盡快聽取有關持分者的意見，稍後將就發展方案進行評估；及

(2) 表示研究會顧及元朗南周邊的其他發展研究項目。

6. 楊詠珊女士綜合回應如下：

(1) 會將各委員的意見及於第一階段社區參與期內收集到的其他意見及相關回應收納於稍後公布的第一階段社區參與報告；及

(2) 明白議員對現時研究範圍內的倉庫及豬場雞場的持分者的關注，並會盡量平衡各方面的利益。

7. 主席總結，委員普遍不希望影響現時的露天倉，可考慮另覓荒廢農地發展；並諮詢當區鄉事委員會，包括屏山鄉及十八鄉。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會簡介會

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 20 日
時間: 早上十時三十分至十一時十五分
地點: 北角政府合署 1707 室

研究目的

- 此研究性質與地區改善研究近似，只著重地區訴求，沒有考慮策略及區域背景，如深圳的前海發展。
- 應就規劃背景提供資料，探討各個正研究中的具發展潛力區之間的連繫。

研究範圍及具發展潛力區

- 有與會者詢問劃定研究範圍及具發展潛力區界線的理由，並認為應把具發展潛力區以東的土地納入研究範圍。

鄉郊居所

- 應通過合理和小心謹慎的設計，解決現有鄉村及生態易受影響地帶為鄰所帶來的問題。在制定發展方案時應顧及現有鄉村，並適當地提供及改善康樂和公共設施。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 這些用途為居民帶來收入，應妥善遷移它們。擴展研究範圍可提供更多空間重置這些用途。

其他土地用途建議

- 作為新界西北的一部分，而且鄰近元朗／天水圍／洪水橋等發展，元朗南在新界西北發展中具策略意義，有潛力作區域商業中心。此外，元朗南應規劃與就業相關的用地，不應只作房屋發展。

交通及運輸

- 應擴建基建設施包括交通以釋放發展潛力作高密度發展。
- 可延伸輕軌鐵路至元朗南，推廣公共交通為主導或行人為主導的發展，締造低炭社區。應小心規劃基建設施。

元朗明渠

- 會否覆蓋元朗明渠應充分考慮社區參與活動中所收到的意見。

實施機制

- 應制定謹慎的實施機制。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
何俊賢立法會議員（功能界別－漁農界）及香港農業聯合會幾位成員簡介會

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 20 日
時間: 下午一時十五分至二時三十分
地點: 立法會大樓 506 室

農業用途

- 香港有 37 個雞場及 43 個豬場，其中，具發展潛力區內及周邊有 3 個雞場及 3 個豬場，可見農業在這區的重要性。

- 政府在 2007 年提出收回農業執照，很多農場因此而關閉，而餘下的農場經營者均是靠農業賴以為生。本研究的開展已對現有農場造成不良影響，例如增加土地租金，政府應該支援這些農場，讓他們繼續營業或搬遷至其他地區；如無可避免需要搬遷，應提供政策上的援助。

- 現時並無農業政策協助農業及禽畜業經營者。應劃定大面積的土地作農業用途以支援香港的長遠農業發展，以容許現有農業搬遷至劃設的農業土地，推廣農業的可持續發展。

- 可考慮在未來發展中推廣休閒農業。

- 應與農場經營者直接對話，了解他們的想法，包括他們對搬遷的意願及所需的援助措施。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
與屏山區區議員及山下村、欖口村和唐人新村村代表和村民的跟進會議

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 28 日
時間: 下午二時三十分至四時三十分
地點: 屏山鄉鄉事委員會會議室

研究範圍及具發展潛力區

- 與會者同意應增加房屋土地。然而，研究亦應檢討荒廢農地的發展潛力。亦有與會者建議釋放位於具發展潛力區之間的「綠化地帶」作發展用途，亦可發展藍地石礦場。

住宅用途及鄉郊居所

- 住宅居所周邊有很多露天貯物場，有些正在營運中，亦有些已荒廢。有與會者表示曾有居民投訴周邊的露天貯物場，政府應該解決住宅與露天貯物場為鄰所產生的問題。
- 應提供附屬的政府、機構及社區設施，如幼稚園、公廁等。
- 應保留現有鄉村，避免影響「鄉村範圍」，以及擴大「鄉村式發展 」地帶的範圍。
- 應保留沙井村。

農業用途

- 鄰近現有常耕農地的「綠化地帶」曾被用作農業用途，後因大欖涌水塘興建工程影響供水而停止耕作。有農民表示希望繼續進行耕作，認為改善供水設備後這個地方有潛質進行復耕。

其他土地用途建議

- 應保留現有宗教用途，包括竹林明堂及道教寺廟「金蘭觀」。

發展密度

- 不應在區內進行過度發展，可在適當位置採用較高的地積比率，亦可在鄰近山邊的地區或元朗新市鎮作高層發展；而唐人新村內的樓宇高度應約 10 層。應避免高層發展包圍墓地及鄉村。

交通及運輸

- 區內只有一條綠色小巴專線，應改善交通服務情況。有與會者建議提供道路，連接朗漢路至位於大棠的具發展潛力區。
- 應提升交通服務以配合新發展。

元朗明渠

- 應覆蓋元朗明渠以騰出發展空間。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
與土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的跟進會議

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 31 日
時間: 上年十時至中午十二時
地點: 北角政府合署 1707 室

研究目的

- 此研究性質與地區改善研究近似，只著重地區訴求，沒有考慮策略及區域背景，如深圳的前海發展。
- 應進一步研究元朗南的定位，探討是否可與洪水橋新發展區達至相輔相成的效果。

研究範圍及具發展潛力區

- 應把具發展潛力區以東的地方納入研究範圍，並與洪水橋新發展區合併。可考慮擴展研究範圍，以鐵路連接洪水橋新發展區和錦田南的發展，可提供更多空間改善交通。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 這行業雖然是非正式經濟行業，但對香港有重要貢獻，政府不應忽略他們。
- 應搬遷具發展潛力區內不協調的土地用途，但需要重置這些用途，但須小心選擇重置地點，以免這些活動及環境問題伸延至其他地點有與會者建議擴展具發展潛力區東南面的「露天貯物」地帶，並提供直接的連接道路繞過住宅區；亦有與會者建議善用龍鼓灘填海區作露天貯物用途，因與珠江三角洲較近。
- 有與會者擔心，改善基建設施會吸引更多露天貯物場和鄉郊工業於此地營業。

其他土地用途建議

- 區內有潛力發展就業中心，如辦公室及商業用途等。
- 亦可發展房屋以外的其他土地用途，如新形式的農業活動、生態旅遊或藝術用途。

發展密度

- 如有鐵路服務，可提高地積比率以釋放發展潛力，發展具發展潛力區為高度發展地區。

城市設計概念

- 元朗南屬城鄉接壤地帶，應改善已受破壞的景觀。建議提供綠色走廊，加強與周邊的連繫，亦可在城市設計中運用水體，使成為區內的重點特色。研究目的不應只著重增加房屋供應，而是要締造具良好景觀及交通便利的可持續社區。

交通及運輸

- 應善用輕軌鐵路、單軌鐵路或其他科技，建立更便利的社區。有建議在元朗站及具發展潛力區之間形成交通走廊，貫通元朗南的南部，推廣以公共交通為主導的發展，並避開敏感地區如鄉村及墓地。
- 發展應以規劃為主導，不應受交通流量所限制。
- 有與會者認為不值得為這小面積的地區提供大規模基礎建設。

實施方案

- 雖然具發展潛力區並不包括原居民鄉村，但發展方案應顧及村民，為他們提供基建及社區設施。
- 有與會者認為讓公眾了解發展方案及實施機制是很重要的。考慮到區內複雜的土地業權，政府應為元朗南發展謹慎制定實施機制，以免最終造成零碎的發展。
- 應探討對現有社區可能造成的影響。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議

會議摘要

日期: 2013 年 6 月 11 日
時間: 下午五時至七時
地點: 元朗區議會會議室

研究範圍及具發展潛力區

- 劃定研究範圍會減低可作更完善規劃的機會，應擴展研究範圍，並提供空間作不同土地用途。由於可建議保留現有用途，採納更大的研究範圍並不代表會影響更多的持分者。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 區內一直被用作露天貯物用途，應保留作此用途，否則在此地發展住宅可能會產生土地用途不協調的問題，因此需搬遷這些露天貯物場。應在周邊設立重置區，以免影響現有未發展土地。
- 有與會者指出，由於工業大廈的租金較昂貴，很多露天貯物場的經營者都不想遷入工業大廈；在具發展潛力區內興建新的工業大廈並不可行，因為其租金將會比舊有的工業大廈更昂貴。

其他土地用途建議

- 不應只發展房屋及社區設施，有建議發展政府大樓、民宿、與旅遊相關用途以及在大欖郊野公園附近興建骨灰龕／火葬場，並以現有露天貯物場作為與住宅區之間的緩衝帶。

城市設計概念

- 有與會者認為天水圍及屯門新市鎮的規劃過於有序，不同土地用途互相分隔，因此應在具發展潛力區內鼓勵混合土地用途。以免具發展潛力區因地理上的分離而導致土地用途互相分隔。
- 應設計面積較小的發展地盤，並興建更多街鋪。與會者亦不支持劃設現代購物行人區，認為應鼓勵多元化的小商店。
- 應採用梯級式的建築物高度概念。
- 應提供單車徑及單車停迫處，鼓勵使用單車。
- 可改善元朗明渠成為特色水體，建立優質生活環境。

與元朗新市鎮及周邊地區的連繫

- 有見元朗區內已有多個類同的規劃研究及作房屋用途的規劃申請，有與會者擔心元朗南未來人口會為元朗區帶來負荷。因此，應把元朗南規劃為可自給自足的新市鎮，並提供足夠的商店、學校、康樂及運動設施和社區設施。
- 亦有與會者擔心元朗南內的新商戶會面對元朗新市鎮商戶的強烈競爭，難以在此建立獨

立於元朗新市鎮的新社區。

交通及運輸

- 道路網絡的規劃會影響人口分佈及流動，應妥善規劃。有與會者建議於第 13 區及第 14 區興建新的道路，經屏山區連接元朗公路。
- 現時，元朗南區內並沒有任何巴士服務，公共交通交匯處多設於元朗新市鎮。有與會者擔心元朗南的未來人口不足以支援設立新的巴士路線，令區內欠缺公共交通服務，建議在元朗南的最南端設立巴士總站。
- 應提供輕軌鐵路以外的鐵路服務，例如興建架空單軌鐵路，或在錦田南和洪水橋之間興建新的鐵路站。

實施安排

- 應妥善制定發展時序，避免大量人口在同一時間入伙，配合社區設施落成的時間表。
- 根據人口年齡，元朗區是香港最年輕的社區，發展方案應顧及青少年的需求。
- 有與會者認為不應只從工程角度進行發展，應顧及就業機會及居民的生活環境，並參考起動九龍東辦事處，委任指定的政府官員，以統籌發展進度及處理居民的需要。不同政府部門及政策局之間應多溝通及合作。

附錄C

焦點小組討論摘要

附錄 C　　焦點小組討論摘要

編號	會議摘要
C-1	露天貯物場、鄉郊工業、倉庫的經營者 (7.5.2013)
C-2	環保團體及關注團體 (9.5.2013)
C-3	專業團體 (10.5.2013)
C-4	農民 (6.6.2013)
C-5	當地居民 (10.6.2013)

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
焦點小組討論－露天貯物場、鄉郊工業、倉庫的經營者

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 7 日
時間: 晚上七時至八時三十分
地點: 元朗劇院演講廳

研究範圍及具發展潛力區

- 有與會者認為應檢視周邊的荒廢土地作發展用途，因為在荒廢土地上推行發展會比較容易，亦會遇上較少阻力。建議發展楊家村、楊屋村、水蕉新村、港頭村及竹新村的荒廢土地。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 該處以前用作禽畜養殖，三十年來，九成土地逐漸被改作貯物及鄉郊工業用途，地盡其用。現時，區內有超過一千個商戶及五千名工作人口，為很多家庭帶來收入；而唐人新村鄰近現有常耕農地的位置有荒廢土地但面積有限。有與會者認為政府把元朗南描繪為「已受污染的地區」，令發展方案變得合理。
- 有與會者指出大部分經營者均希望能繼續營運，維持原有的生活方式，政府應尊重經營者；如遷走這些貯物及鄉郊工業用途，政府將需要為他們提供安置區，而他們亦未必能繼續維持業務。有與會者指出政府已收緊條例，令他們難以維生；亦有人指出他們難以取得規劃許可，而這些規劃許可往往是臨時性質及有很多附帶條件 。遷走這些貯物及鄉郊工業用途會影響香港的經濟發展。
- 由於大部分貨物由內地入口，在元朗南經營露天貯物場／倉庫非常方便，沿公庵路的土地租金亦比其他地方為低。政府應該正式改劃元朗南為「露天貯物」用地，容許作永久經營，增加經營者改善當地環境的動力。
- 有與會者指出露天貯物場內貯存的物件大多為大件物品如瓷磚、機器、潔具及雲石，不能存放於工廠大廈內。

交通及運輸

- 公庵路的不符合道路標準，經常發生交通意外，其中，鄰近原築的道路亦因為需配合新發展，由雙線行車改成單線行車，引致交通擠塞。區內亦沒有可直接連接元朗公路的道路。

排水及排污

- 雖然政府已沿欖堤東路及欖堤西路興建渠道，但由於沿公庵路地區的排水普遍流向元朗明渠，新渠道只能解決唐人新村地區的需要。

環境及生態

- 有與會者指出楊家村的河溪已被嚴重污染，大棠鷺鳥林內亦沒有雀鳥，認為社區參與摘要的資料誤導公眾。亦有人認為劃定生態地區會凍結發展權益。

實施機制

- 有與會者對賠償及安置安排表示關注。如發展涉及搬遷現有用途，應向受影響人士作出賠償及安置。

社區參與

- 應進行更多實地考察及諮詢會議。由於具發展潛力區內大部分土地業權屬私人發展商，有與會者質疑本研究是為發展商鋪路。
- 政府在展開任何發展及改善工程前，應該先諮詢當地人士。有與會者認為現時沿公庵路興建的巴士候車亭是不必要的。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
焦點小組討論－環保團體及關注團體

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 9 日
時間: 上午十時至中午十二時
地點: 北角政府合署 1537 室

研究範圍及具發展潛力區

- 應視元朗公路及大欖郊野公園之間的整個範圍為「改善區」，以鼓勵更全面的規劃。
- 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶未能鼓勵善用鄉郊土地。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 有與會者對善用新界土地的意向表示讚賞，但亦有與會者指出這些用途可為香港物流業提供適切及低成本的貯存服務，政府應評估這些活動對香港經濟的貢獻；如果這些用途被迫遷移至租金較高的土地，工人可能因此失去工作機會，香港亦會在提供靈活服務方面失去競爭力。政府應該全面了解其工作及營運模式，以推動物流業的長遠策略發展。
- 有與會者認為在元朗公路旁邊作露天貯物用途較合理，以減少環境和不同用途在協調上的問題；但營運者往往租用距離較遠及租金較便宜的地方。
- 區內的工業及露天貯物活動可能會蔓延至周邊土地，因此不應為進行新發展而遷移所有現有工業及露天貯物場；同樣地，改善當地的基礎建設會令土地價值上升，這些活動亦可能會因此遷移至周邊租金較便宜的土地。政府應該避免這些用途蔓延至周邊鄉郊未發展的土地，並藉此機會加強管制權力，控制這些用途的擴散。
- 有與會者同意有些業戶可整合在「工業邨」內，但有些則須維持露天作業，政府應該就經營者是否願意遷入多層大廈展開研究，並就可持續的經營模式提出建議。
- 應就不同種類的露天貯物場／鄉郊工業／倉庫的詳細分類作出分析。其中，有些用途可能會造成污染，亦有些用途可能符合環境標準如倉庫。

農業用途

- 有與會者對採用「保育常耕農地」作為其中一個指導原則表示讚賞。然而，有與會者指出有些農地現被劃為「住宅（丁類）」，並在山廈村的「鄉村範圍」內，即使政府有意向保育農地，土地業權人可能會在推出法定圖則前把農地改作其他發展用途如露天貯物場或小型屋宇，或是申請作其他用途。
- 應檢視在荒廢土地進行復耕的可能性，特別是唐人新村附近的土地。當局亦應提供荒廢農地面積。有與會者表示最近曾進行實地考察，發現唐人新村附近土地已種有果樹。
- 政府應該檢討香港的農業政策，讓香港可依靠本地生產的食物，亦有與會者指出即使保育香港所有的現有常耕農地，所生產的食物亦未能滿足全港人口的需求。

與元朗新市鎮及周邊地區的連繫

- 具發展潛力區欠缺基礎建設及社區設施，有與會者認為難以在此建立獨立社區，其中，位於大棠的具發展潛力區較近元朗新市鎮，其發展可依賴元朗新市鎮。然而，唐人新村的具發展潛力區位於屏山區，屏山區發展未算成熟，因此唐人新村的發展定位較模糊。政府應該小心考慮唐人新村具發展潛力區的發展定位，可考慮連接洪水橋新發展區。

交通及運輸

- 進行技術及影響評估時，應一併考慮周邊範圍包括洪水橋新發展區。

元朗明渠

- 目前，具發展潛力區內沒有任何排污系統，周邊露天貯物場排出的污水令元朗明渠的情況惡劣。
- 政府應該從排水、交通及環境方面考慮是否覆蓋元朗明渠。有與會者指出，渠務署現正就活化香港的混凝土防洪渠進行研究，包括位於元朗新市鎮的元朗明渠；如覆蓋具發展潛力區內的元朗明渠，會失去活化明渠的機會。政府應評估排水影響，利用工程方案改善明渠的排水量、生態環境及外觀，以改善生活環境。政府應採用較環保的方法管理明渠。亦有與會者指出明渠是其中一個可減低熱島效應的原因，應考慮其對都市氣候的影響。

環境及生態

- 有與會者指出，香港已因興建防洪渠而失去很多低地自然河溪。具發展潛力區內有很多自然河溪，應避免影響這些河溪及沿岸生態，並活化河溪為休憩用地，為規劃方案帶來增值效益。
- 應通過保育棲息地和覓食地，減少對大棠鷺鳥林的影響，並小心考慮具發展潛力區內未來發展的建築高度。與會者指出，只要大棠鷺鳥林內仍發現有雀鳥活動，政府都應該繼續保育鷺鳥林。
- 政府應該遵守聯合國生物多樣性公約，保育自然遺產。

實施機制

- 有與會者關注為現有露天貯物經營者作出的安置及賠償安排，擔心如需遷移他們至更昂貴的土地，會難以作出賠償。
- 政府未有為邊緣人士給予足夠的支援，而在區內進行耕種的人士亦大多為租客。有與會者表示已經有土地業權人縮短租約期，亦有農民／居民擔心會在研究期間被迫遷；雖然根據寮屋政策，已進行登記的寮屋戶如受政府清拆，可被安置至公共房屋，但如果是被土地業權人迫遷，則無法獲得政府安置，亦無法繼續進行耕作。政府不應於結束研究後才進行處理，應於現階段正視這些議題。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
焦點小組討論－專業團體

會議摘要

日期: 2013 年 5 月 10 日
時間: 下午七時至八時半
地點: 九龍塘又一城五樓 T51 室

研究目的

- 有與會者認為研究的出發點是好的，可為環境帶來重大改善。然而，從洪水橋新發展區的經驗來看，發展棕地的過程非常困難；因洪水橋新發展區具有集體運輸系統車站，其發展條件甚至比元朗南更好。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫

- 考慮到社會對露天貯物場及倉庫等用途有確實需要，他們對香港的整體發展亦有一定貢獻，政府應顧及這些用途，如必須進行遷移，應為他們提供安置區。政府亦可整合這些用途，但部分業戶未必適合遷移至工廠大廈內。

發展密度及房屋組合

- 傳統新市鎮的發展密度普遍較高，可適當地提高發展密度。有與會者認為可採用 3.5 倍及 5 倍的地積比率，如能提供集體運輸系統並系統的車站作為發展中心，其地積比率可提高至 8 倍；亦可提供休憩空間，減低整體地積比率。
- 與會者對房屋組口的意見不一。有與會者認為香港有一半人口居住於公共租住房屋，預計趨勢會持續上升，因此新發展區內的公共租住房屋比例應佔一半以上。
- 亦有與會者不支持興建太多公共租住房屋，以免令元朗南成為較「次等」的地區。他認為缺乏私人發展會影響商業和社區設施的適時供應，因此建議採用混合式發展，提供商業用途及就業機會，以免未來居民需前往元朗新市鎮解決日常生活所需。他亦認為區內有多於一半的房屋為公共租住房屋是可以接受的，但採用 50:50 的房屋組合會較為理想。

交通及運輸

- 有與會者質疑基建容量能否支援元朗南的高密度發展，以及是否值得為額外人口投入大量投資。政府亦應該推出試行方案，測試交通建議方案的可行性。
- 應提供集體運輸系統連接至市區，但不支持興建輕軌鐵路，因為其承載量不高，並對行人構成不便，亦佔用太多空間。
- 有與會者認為如人流／車流可從兩方向進出新市鎮，會促進新市鎮的繁盛發展，因此應重新規劃道路，連接道路盡頭使成為迴旋路。如只能從一方進出新市鎮，於道路盡端進行擴展將受限制。

元朗明渠

- 應改善元朗明渠，而覆蓋元朗明渠是其中一個可行方案，比維持原狀好。然而，如可以在其他地方興建新道路，則應考慮美化及活化明渠，有與會者指出已有很多國家提出把防洪渠恢復為自然河溪。

排水及排污

- 公眾不接受把污水排放至明渠。

溶洞

- 除非建築物高度達 50-60 層，否則在溶洞上進行發展應沒有太大問題。

實施機制

- 應向公眾提出不同方案，讓他們進行討論及妥協，並作出選擇。
- 應檢視土地類別。地政總署亦應該加緊就違例用途進行執法。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 – 勘查研究
第一階段社區參與
焦點小組討論 – 農民

會議摘要

日期: 2013 年 6 月 6 日
時間: 下午三時至五時
地點: 元朗大會堂

研究範圍及具發展潛力區

- 具發展潛力區內有很多現有用途，應先發展其他地區。

農業用途

- 大部分農民及禽畜養殖場經營者均希望繼續營業，但由於他們大多為租戶，在區內規劃房屋發展會對他們造成影響。有與會者擔心土地業權人可能因考慮到其土地的發展潛力而增加租金或終止租約；亦有與會者指出棕地的前身均為農地，有很多土地業權人都寧願荒廢土地，令土地逐漸變成棕地，以增加發展潛力，因此他們難以覓得適合的荒廢農地進行復耕。他們亦擔心土地業權人會把他們的耕地轉為棕地。
- 禽畜養殖場經營者已連續多年就農業政策及搬遷要求與漁農自然護理署進行商討，與會者認為應制定指引，以容許他們搬遷或整合至其他地區，但認為漁農自然護理署提出的條件過份嚴謹。與會者指出，經營者已經為經營養殖場投資了不少心血，他們將無法負擔因搬遷場地而要付出的額外時間和金錢，政府應向他們作出賠償。
- 禽畜養殖場會帶來臭味，應在農場及住宅發展之間提供緩衝區。
- 應制定長遠的農業政策，並在規劃元朗南之前先劃設農業區。有與會者建議在具發展潛力區內或其他地點劃設農業區，並整合農業用途至更大及質素更好的地區，推動農業用途的可持續發展，並轉型至以科技為主導的經營方式。

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
第一階段社區參與
焦點小組討論－當地居民

會議摘要

日期: 2013 年 6 月 10 日
時間: 下午三時三十分至五時
地點: 元朗劇院演講廳

研究範圍及具發展潛力區

- 應把位於大棠的具發展潛力區北部與南部之間（即在白沙村附近劃為「住宅（丙類）」用途）的範圍納入具發展潛力區。

住宅用途及鄉郊居所

- 具發展潛力區內有很多現有發展，包括住宅用途及露天貯物場。有些居民同意進行發展，其中有居民指出唐人新村內的住宅區周邊有一些污染性用途，令環境變得惡劣，區內亦欠缺運動設施，應為居民及村民提供社區設施。
- 與會者指出，部分區內居民是在發展天水圍新市鎮的期間遷移至元朗南，如果需要再次遷移他們，會對他們造成不便。亦有人質疑研究是為在區內擁有業權的發展商鋪路，擔心如果由私人發展商進行發展，他們會用不法手段對居民進行迫遷。
- 雖然具發展潛力區並不包括「鄉村範圍」，但研究會對現有鄉村造成影響，亦會影響非原居民及其他住戶，包括租戶或土地業權人。其中，有租戶擔心土地業權人會在研究期間中斷租約，而他們會被迫遷。政府應盡快與他們進行登記，並向受影響人士提供合理的賠償及安置援助，或讓居民可優先購買在具發展潛力區未來的住宅單位。

農業用途

- 有與會者指出，當年的大欖涌水塘興建工程影響了唐人新村的供水，令該區農民無法繼續耕作。
- 政府應保育一些農地以生產食品，並締造優質生活環境。
- 應發展具教育意義的植物園及可供種植花木的私人花園。

發展密度

- 應採用較高的地積比率，有效地使用土地，並提供最多的住宅單位。

交通及運輸

- 有與會者指出政府在 20 年來均沒有為區內進行任何交通改善工程，其中，原築附近經常出現交通擠塞。亦有與會者指出應改善唐人新村內的交通狀況。

排水及排污

- 應改善排水及排污設施。

實施機制

- 有與會者質疑政府與私人發展商互相勾結，剝奪公眾使用行人徑的權利，並給予私人發展商作為鄰近唐人新村一個新發展的私人道路。政府亦向露天貯物場進行執法及清拆，讓發展商可以低價購入這些土地。
- 有與會者認為收地價太低，政府應重新檢視收地價錢。
- 有與會者詢問整個研究過程的時間表，以及有關發展將於何時展開及竣工。政府應盡快準備土地用途方案，並諮詢公眾意見。

社區參與

- 有與會者認為政府不應只向村代表進行諮詢，亦應諮詢村民，並提醒土地使用者不一定是土地業權人。

附錄D

社區論壇摘要

附錄 D　　社區論壇摘要

社區論壇摘要

日期:　　2013 年 5 月 25 日
時間:　　下午二時至五時
地點:　　元朗商會小學

研究目的

- 考慮到全港的住屋需求，有與會者支持有關發展，亦同意可通過妥善規劃，更有效地善用土地資源。
- 應為元朗區進行長遠規劃。

研究範圍及具發展潛力區

- 有與會者詢問界定研究範圍及具發展潛力區的原因，並認為不應只發展元朗南，可同時探討發展元朗其他地區如錦田南的潛力，以作出更全面的規劃。亦有與會者建議應先發展政府土地。
- 有建議發展水蕉新村、楊家村、竹新村、港頭村等地的荒廢農地，並指出在荒廢農地進行發展會較易推行。
- 有與會者認為「未指定用途」地帶面積甚大，已足以進行發展，詢問為何把耕地納入具發展潛力區內。

露天貯物場、鄉郊工業及倉庫用途

- 物流業是香港的重要產業，有與會者指出公庵路兩旁均有很多露天貯物場，這些場地已在此營運多年，經營者亦投資了大量金錢，並為區內提供不少就業機會。考慮到發展會影響現有經營者，他們並不支持有關發展。
- 有建議把現有「未指定用途」地帶正式改劃為「露天貯物」用地，以保留大部分或至少一半比較有系統的露天貯物場，繼續為區內提供就業機會。亦有與會者建議在多層大廈內整合這些活動；否則，這些露天貯物場只會遷移至其他鄉郊地區繼續營運，造成更多「棕地」。未來發展應顧及現有用途，促進工業的可持續發展。政府亦應該協助經營者，改善他們的營運環境。
- 有與會者對政府會否在研究期間凍結發展及停止批出規劃許可表示關注。
- 亦有與會者對安置及補償安排表示關注，政府應盡快為現有土地使用者進行登記，並為他們提供重置土地。

住宅用途及鄉郊居所

- 區內人口多於 2,400 人，其中有租戶擔心土地業權人會中止租約，失去賴以為生的土地。
- 應作出合理的安置和補償，例如安置受影響人士至未來區內的公共租住房屋。
- 應檢討及擴展「鄉村式發展」地帶供村民興建村屋；亦有建議把部分「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（乙類）」、「住宅（甲類）」或「綜合發展區」等地帶作房屋發展，例如大旗嶺。

- 應尊重現有墓地。
- 應提供社區設施。

<u>農業用途</u>

- 有與會者指出，區內曾被用作農業用途，後因大欖涌水塘興建工程影響供水而停止耕作，部分土地後被改作其他用途如露天貯物。
- 有與會者表示難以在漁農自然護理署推出的農地復耕計劃下覓得適合的農地，往往需等候 3 至 5 年。
- 政府應支持農業活動，關注食品安全，鼓勵進行食品生產、研究及貿易。政府亦應增加對農業的認識，為當地農民提供支援。

<u>其他土地用途建議</u>

- 政府不應只著重房屋發展，應同時提供土地作工業及商業活動。

<u>發展密度及房屋組合</u>

- 有與會者認為區內較適合作高層及高密度發展，善用土地資源，以容納更多人口，而高層發展亦與山景及元朗新市鎮的密度相配合。建議地積比率為 5 倍或 6 倍。
- 另一方面，有其他與會者認為高層發展與現有鄉村環境不配合，而元朗新市鎮的發展密度太高，有太多高層發展，應避免進一步造成「屏風效應」及熱島效應。
- 可提高「康樂」地帶的地積比率以提高發展動力。

<u>交通及運輸</u>

- 現有交通網絡已飽和，無法支援未來發展，例如凹頭交匯處近博愛醫院位置經常出現交通擠塞；而僑興路／公庵路及十八鄉路交界的路面質素欠佳，對使用者造成危險。
- 應改善交通網絡，興建新的道路以配合新發展，例如貫通朗漢路、欖堤路及公庵路使成為迴旋路，並連接元朗公路；或沿大欖郊野公園興建新的道路，連接唐人新村及凹頭交匯處。亦有建議往南延伸公庵路，經大欖涌水塘連接屯門公路。
- 元朗新市鎮已非常擠迫，有與會者擔心發展元朗南會增加元朗新市鎮在行人及汽車流量方面的負荷，影響空氣質素。
- 應提供集體運輸設施如單軌鐵路及公共交通設施。

<u>元朗明渠</u>

- 應鋪蓋元朗明渠以騰出空間擴闊公庵路及進行其他發展；如無法擴闊公庵路，不應發展元朗南地區，亦不應通過徵收住宅或鄉村用地作擴闊道路之用。

<u>排水及排污</u>

- 應改善排水及排污系統。

<u>環境及生態</u>

- 設定保育地帶（如郊野公園）會阻礙發展，亦對土地業權人不公平。

溶洞

- 有與會者關注在溶洞上進行建築工程會否對樓宇造成危險。

實施機制

- 考慮到區內私人土地的比例較高，很多與會者對實施機制表示關注。有與會者支持公私營合作及以換地機制讓私人參與發展，亦有與會者提出反對，並認為政府應該主動徵收土地主導發展。然而，政府應該在徵收土地前，為元朗南地區定下發展方向和願景。
- 有與會者認為應尊重土地業權人的權益，平衡不同界別人士的利益；亦有與會者指出把土地用途由農業轉為露天貯物，現在再轉為房屋發展的做法，對土地業權人並不公平。政府應該提供合理的徵收土地補償，並採用原區安置為其中一項指導原則，減少對現有居民及商業經營者的影響。
- 應全面考慮發展成本及經濟可行性，如安置費用及社會成本等因素。
- 有與會者擔心政府會加強檢控違例發展，藉此徵收土地，減弱區內反對聲音。

社區參與

- 有與會者認為應只向元朗區內的持分者進行諮詢，亦有與會者認為政府應就發展元朗南廣泛諮詢不同界別人士。應在社區參與摘要內提供更多資訊。

附錄E

書面意見一覽表

附錄 E　　書面見意一覽表

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1	Wendy Cheung
2	May Wong
3	Jade Yan
4	張洪勳（山廈村村代表）
5	程振明（十八鄉南區議員）
6	新界倉庫及物流業經營者聯會 Territories Warehouse and Logistic Business Association
7	余健儀
8	Karen Lam
9	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
10	姓名不詳 Anonymous
11	Kevin Wong
12	黃麗華 Wong Lai Wah
13	張洪勳（山廈村村代表）
14	張慶祥
15	張志明（山廈村村代表）
16	張惠良
17	張木發
18	張水祥（山廈村村代表）
19	張志賢（山廈村村代表）
20	張喜村
21	張杏財
22	新界倉庫及物流業經營者聯會 Territories Warehouse and Logistic Business Association
23	張惠良
24	張水祥（山廈村村代表）
25	張志賢（山廈村村代表）
26	何星行 Ho Sing Hang
27	Sun Ping Liang Ron
28	世界自然基金會香港分會 WWF-Hong Kong
29	姓名不詳 Anonymous
30	姓名不詳 Anonymous
31	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
32	C. Leung
33	白沙公庵居民
34	聯合權興貨倉有限公司
35	H.K. Lee
36	李少強
37	Vincent Leung
38	嘉道理農場暨植物園公司 Kadoorie Farm and Botanic Garden
39	林文銳
40	Cindy
41	香港農業聯合會 Federation of Hong Kong Agricultural Associations
42	姓名不詳 Anonymous
43	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
44	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
45	創建香港 Designing Hong Kong
46	Yolanda
47	建港規劃顧問有限公司 PlanArch Consultants Ltd.
48	陳嫦
49	Li Heung Kang
50	Bessie Ho
51	Danny Chiu
52	Ben Mark
53	K.W. Ng
54	李再欣
55	Andy Lui
56	Wancy Fung
57	龍生
58	Enid Chan
59	Chang King Wan
60	周子楊
61	Dan Kwan Ning
62	Fion Ong
63	Aston Chong
64	薛國潮
65	康
66	吳女士
67	Jazz Leung

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
68	Mak Oi Chun
69	Ma Hung Shing
70	Alan Lau
71	Noel Lui
72	Alex
73	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
74	麥愛玲
75	Tom Lee
76	Li Bing Fong
77	Li Gao Xiao Ju
78	Tomson Chan
79	L. Kwong
80	邱浩然
81	Raymond Wan
82	張先生
83	Mr. Cheung
84	吳星賢
85	Sam Wong
86	李先生
87	J.C. Ma
88	陳小姐
89	Y.C. Chang
90	張苑兒
91	Candy Li
92	邱欽達
93	鍾蘭妹
94	Kenny
95	白傳孝
96	莊少芳
97	宥
98	Marcus
99	馮麗娥
100	Wa Kung
101	長春社 The Conservancy Association
102	Chan Kin Man
103	朱少嫻
104	陳勤傑
105	鄭先生
106	黃昌
107	張麗兒

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
108	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
109	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
110	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
111	鍾采樺
112	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
113	Ting Long Hiu
114	S.N. Ng
115	鍾曜徵
116	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
117	何潤發
118	鄧賢光
119	丘貴欽
120	巫子仁
121	劉降
122	何星行
123	蔡德理
124	周勝
125	S.K. Lau
126	江美英
127	丘勇
128	黎耀權
129	朱興祥
130	高元青
131	王堃晉
132	郭金彩
133	吳仲軒
134	鄭靜賢
135	黃志陽
136	李景新
137	李麗旻
138	李嘉寧
139	李嘉發
140	沈慶旺
141	周興容
142	易國偉
143	黎啟張
144	鄧懷琛

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
145	趙傑子
146	關昌英
147	麥強茂
148	鄧文滔
149	易漢猷
150	林煒丹
151	黃維新
152	周玉華
153	單森榮
154	李國榮
155	傅鏡波
156	羅維傑
157	譚錦駿
158	駱鑑球
159	李鳳佳
160	陳昆沛
161	盧關麗貞
162	黃劍雄
163	李敬業
164	林呂廣
165	黃律中
166	黃佳灶
167	蔡森球
168	駱乃昌
169	林玉棠
170	李浩鵬
171	李文釗
172	古呈祥
173	鄧光耀
174	吳洪
175	吳健明
176	陳錦勝
177	陳作堯
178	朱祖蔭
179	簡竹田
180	楊全發
181	楊琛華
182	饒賜基
183	林定邦
184	譚泰明
185	吳茂煌
186	陳富年

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
187	胡勝良
188	林錦德
189	林桂芳
190	甘志成
191	文雪芬
192	曹渝勉
193	向冬梅
194	梁婉蓉
195	賴明思
196	梁倩雯
197	梁紫蘭
198	關國傑
199	鮑華添
200	陳厚偉
201	梁伙財
202	李世安
203	梁麗詩
204	陳麗詩
205	李世炫
206	梁松維
207	梁超凡
208	梁麗珊
209	黃健成
210	黃國輝
211	蔡添餘
212	黃佳灶
213	陳錦勝
214	鄧歡樂
215	陳清麟
216	易美壽
217	易國偉
218	何美玉
219	何玉霞
220	何桂發
221	何有梅
222	陳麗琼
223	譚芷青
224	亞細
225	譚芷芬
226	陳文峰
227	賴明儀
228	賴明思

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
229	梁智峯
230	梁永年
231	Will Tam
232	梁輝煌
233	梁婉蓉
234	周文泰
235	梁凱盈
236	陳麗詩
237	梁潔文
238	丘俊超
239	梁曉華
240	梁嘉偉
241	蔡致遠
242	劉俊熙
243	梁淑貞
244	馬藹怡
245	黃麗娟
246	陳美芬
247	Angus Yip
248	陳美燕
249	嚴國偉
250	劉偉鴻
251	陳嘉榮
252	李世炫
253	黃思哲
254	刁芷敏
255	林衛良
256	張倩曉
257	梁詩薇
258	楊沛霞
259	劉素芳
260	蘇玲玲
261	楊健民
262	徐志祺
263	林錦琛
264	夏智鵬
265	陳家榮
266	陳家維
267	林海平
268	孫炳烈
269	鄧子豐
270	楊家榮

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
271	李肇偉
272	李家俊
273	賴建華
274	陳魏
275	趙子麟
276	鍾湘
277	Fanny Fan
278	許雅思
279	黃慶輝
280	陳麗詩
281	馬卓希
282	彭德華
283	麥海華
284	曾志鴻
285	蔡進輝
286	許嘉威
287	李罡毅
288	王寶茵
289	柏圖
290	易漢猷（白沙村村事會）
291	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
292	林華陛
293	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
294	呂秀花
295	Janice Cheung
296	林貴恩
297	Sing Yee Lam
298	鄧健鵬
299	鍾國英
300	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
301	林喜鳳
302	Leung Kwan Hing
303	Mr. Yeung
304	Sit Yiu Chu
305	李翠瑤
306	鄧群儀
307	簡福民
308	謝楊
309	A. Lui

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
310	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
311	李綺玲
312	陳麗如
313	黃壽如
314	Lai Wing Yan
315	Yeung To Ching
316	Lau Mui Chun
317	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
318	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
319	劉柯林
320	劉珮珊
321	李偉堅（駿雄運輸有限公司）
322	劉道同
323	劉文龍
324	何琴
325	Public Affairs Committee of Hong Kong Institute of Planners
326	黃銳澂
327	Vivian Lo
328	陳智朗
329	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
330	Yalo
331	張晉誠
332	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
333	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
334	周祥
335	A. Ng
336	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
337	Ashley Shek
338	陳玉珠
339	龔美華
340	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
341	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
342	Fung

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
343	曾先生
344	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
345	Yuk Yee Chan
346	周子俊
347	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
348	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
349	梁致聰（鄉村土地關注組）
350	馮文漢（鄉村土地關注組）
351	Claire Ho
352	張子悅
353	葉穎欣
354	Chan Chung Hen
355	Cherry Li
356	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
357	Janet Chan
358	梁小姐
359	朱振雄（鄉村土地關注組）
360	K.H. Leung
361	Winnie Chiu
362	Tang Pui Yim
363	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
364	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
365	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
366	M. Chang
367	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
368	Wing Sze
369	范秀貞
370	Wong Shou Hua
371	Mrs. Cheung
372	Lai
373	Wing
374	黃瑞娟
375	Li Siu Kan
376	Ellie Ng
377	Chan Cheuk Hang

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
378	Ms. Chow
379	Lee Lim Chee
380	陳健聰
381	Doris Li
382	Alex Shek
383	Mak Ho Yim
384	W.C. Shek
385	Ming
386	N. Chu
387	Y. Chu
388	黃家寶
389	吳艷梅
390	Fanny
391	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
392	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
393	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
394	業
395	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
396	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
397	Cindy Lee
398	Ellie Chiu
399	張太
400	H.M. Shek
401	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
402	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
403	王惠珍
404	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
405	葉佳淵
406	Emma
407	Ivy Kan
408	Fung Yee Ling （鄉村土地關注組）
409	Wong Yuk Shan （鄉村土地關注組）
410	Tang Ting Kwan（鄉村土地關注組）
411	Authur Sit
412	胡銘賢（鄉村土地關注組）

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
413	黃錦銓（鄉村土地關注組）
414	梁豔（鄉村土地關注組）
415	吳芷欣（鄉村土地關注組）
416	馮根樹（鄉村土地關注組）
417	黃品文（鄉村土地關注組）
418	Chan Tsz Wing（鄉村土地關注組）
419	Wong Wai Ping（鄉村土地關注組）
420	Chan Shuk Kai（鄉村土地關注組）
421	Leung Ching（鄉村土地關注組）
422	Chan Shuk Fun（鄉村土地關注組）
423	Chan Yu Ki（鄉村土地關注組）
424	Chan Ka Tsun（鄉村土地關注組）
425	楊家榮
426	劉安流
427	沈豪傑
428	譚順棠
429	郭南衡
430	黃世讚
431	黃益隆
432	朱國芬
433	易喜亮
434	張錦光
435	楊建芝
436	楊振忠
437	楊權利
438	蔡家聰
439	梁福元
440	方文利
441	梁新發
442	楊創富
443	溫永興
444	胡勝德
445	張永良
446	丘志勉
447	方志輝
448	黃漢榮
449	徐武雄
450	林庭華
451	林楚鈿
452	徐平
453	陳友枝
454	陶湛川

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
455	徐惠段
456	嚴健康
457	張壯苗
458	張思敏
459	張慶祥
460	梁志偉
461	溫雙輝
462	鄧世雄
463	鍾明希
464	黃萱庭
465	徐位建
466	方志榮
467	李樹芳
468	陳群中
469	陳錦華
470	堯春娣
471	譚豐林
472	李柏偉
473	李作榮
474	周運有
475	汪遠留
476	林志華
477	鄧肇康
478	徐名軍
479	徐名團
480	丘忠
481	張木發
482	張福賢
483	張根伙
484	鄧積善
485	林如棟
486	張焯雄
487	張宜發
488	張鳳明
489	鄭滿
490	楊波
491	黃毅志
492	張智聰
493	張俊斌
494	張錦光
495	張家康
496	張思遠

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
497	曾文瀚
498	梁晴
499	張牛棍
500	張添球
501	曾文灝
502	陳志林
503	任少球
504	余仲良
505	袁玉蘭
506	張惠儀
507	蘇隽峰
508	胡德雲
509	楊燕萍
510	張冠洪
511	張偉琛
512	黃碧娥
513	張秀禪
514	蘇瑞文
515	張伙有
516	鄭寶毅
517	馮彩
518	張子健
519	張伙錦
520	張富華
521	袁筱芬
522	張采華
523	張文達
524	張佑鳴
525	張康寧
526	張花好
527	簡敬賢
528	張輝華
529	張桂雄
530	張禮雄
531	劉俊
532	劉雄
533	劉佑赤
534	鄧天賜
535	黃東強
536	劉金華
537	鄧務本
538	姓名不詳 Anonymous

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
539	劉道同
540	吳新江
541	顏妹
542	張立德
543	袁敏兒
544	林少華
545	梁智峯
546	莊忠偉
547	馬志堅
548	梁業鴻
549	彭子龍
550	李啟光
551	何潤發
552	姓名不詳 Anonymous
553	梁明堅
554	Lam Kam San
555	Chow Yuk （鄉村土地關注組）
556	Fan Sau Hung
557	鄧茵芳
558	Tang Shuk Wun （鄉村土地關注組）
559	鄧玲鳳
560	廖瑞華
561	Fung Ka Ho （鄉村土地關注組）
562	Chan Shuk Mei （鄉村土地關注組）
563	Fung Ka Ming
564	Tara Tang
565	Li Fung Ying （鄉村土地關注組）
566	陳澤恩（鄉村土地關注組）
567	陳可欣（鄉村土地關注組）
568	Chan Kwok Chiu（鄉村土地關注組）
569	梁惠儀（鄉村土地關注組）
570	Andy Wong
571	Tong Hui Lum
572	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
573	Vincent Cheung
574	Irene Ho
575	Lau Ka Po
576	余偉雄
577	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
578	梁凱恩

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
579	Lau Siu Ching
580	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
581	歐陽小姐
582	馬菘嬪
583	建港規劃顧問有限公司 PlanArch Consultants Ltd.
584	楊太
585	湛從壎
586	蔡少華
587	Ip Hiu Yuk
588	楊倩
589	呂海光
590	黃素梅
591	Wun Yun Yee
592	陳水翔
593	陳敬延
594	呂秀玲
595	傅小紅
596	賴錦秀
597	賴家強
598	何霆鋒
599	何思韻
600	何崧聖
601	何嘉萍 Apple
602	唐家興
603	Wong Man Yee
604	Chan Hong Ming
605	Tang Kwei Ping
606	何嘉輝
607	馮幹科
608	黃可欣
609	Amy Kwok
610	郭芷珊
611	林芷珊
612	王曉彤
613	蔡麗菁
614	黃婷欣
615	Tong Kwei Man
616	Ng Ka Ki
617	江美英
618	黃耀生

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
619	陳奕廷
620	Tang Yu Hin
621	鄧子武
622	鄭偉強
623	林襯好
624	鄧桂嫻
625	鄧聯興
626	陳萬宜
627	Tang Tat Yeung
628	曾玉英
629	Tsoi Pui Heung
630	Chow Chi Man
631	姚政慧
632	鄧桂菁
633	黃敏元
634	Ng Sau Chun
635	鄧霆軒
636	Mat Lai
637	何新如
638	鄧鴻港
639	Li Ka Ho
640	林富源
641	張志強
642	賴紫萍
643	周莉
644	林瑩瑩
645	鄧天奇
646	楊亦楠
647	李慶霖
648	余穗生
649	鄧大偉
650	鄧子文
651	李鉅田
652	Hui Yeung Kai
653	李業榮
654	Chan Sau Ting
655	Irene Leung
656	Siu Kom Shing
657	黃德新
658	張月圓
659	蔣凱
660	吳世南

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
661	陸華嫒
662	Tak
663	梁金蘭
664	胡圍金
665	陳薪財
666	薛漢明
667	朱子光
668	楊榮新
669	Chu Siu Kuen
670	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
671	Ms. Kan
672	Hing
673	麥肇麟
674	霞姐
675	關正謙
676	Echo Chung
677	Shek Wan Chang
678	Kwan
679	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
680	Ada Mak
681	Shirley Hu
682	陳碧優
683	Issac Leung
684	梁陳政而
685	黃瑞興
686	Edmond Ng
687	E. Ng
688	W.Y. Wong
689	江美英
690	S.Y. Ng
691	揚朝暉
692*	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
693*	新界養雞同業會有限公司 New Territories Chicken Breeders Association Ltd.
694*	姓名不詳 Anonymous

*備註：於第一階段社區參與完結後所收到的意見（即 2013 年 6 月 16 日後）