

Planning and Engineering Study for
Housing Sites in Yuen Long South

INVESTIGATION

第二階段社區參與報告

2016 年 1 月

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
第二階段社區參與報告

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 第二階段社區參與	3
2.1 目的	3
2.2 簡介會	3
2.3 焦點小組討論	7
2.4 社區論壇	10
2.5 實地考察	11
2.6 巡迴展覽	11
2.7 派發宣傳資料	11
2.8 書面意見	11
3 主要意見概覽及回應	13
3.1 概覽	13
3.2 研究目的及研究範圍	13
3.3 土地用途規劃及城市設計	15
3.4 基礎建設	26
3.5 其他	32
4 未來路向	35

附錄

附錄 A

第二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

實地考察摘要

附錄 F

書面意見一覽表

1 引言

1.1 研究背景

- 1.1.1.1 自 2011-12 年施政報告起，檢討元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地，是土地供應的一項措施，以應付房屋及其他發展的需要。
- 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善用元朗南棕地作房屋和其他發展的潛力，並提供基礎設施及社區設施，及改善現有環境。
- 1.1.1.3 元朗南具發展潛力區位於元朗新市鎮的南面，大致在元朗公路和公庵路之間。大欖郊野公園在其南面。根據初步發展大綱圖，具發展潛力區佔地約 216 公頃，包括唐人新村及公庵路旁兩部份。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。
- 1.1.1.4 本研究分四個階段進行，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。
- 1.1.1.5 第一階段社區參與已於 2013 年 4 月至 6 月期間舉行，收集公眾對發展機遇和限制、有關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。我們已在方案制定階段中考慮所收集到的公眾意見，制定了初步發展大綱圖、初步城市設計圖和初步景觀設計圖，及進行相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，於 2014 年 5 月至 7 月期間舉行，收集公眾對初步發展大綱圖的意見。我們在選取方案評估階段中已考慮所收集到的意見，以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。我們亦已經完成進一步規劃和技術評估，以確定建議發展大綱草圖、初步發展藍圖和有關基礎建設的可行性。
- 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，旨在向公眾簡介因應第二階段社區參與收到的公眾意見而擬備的建議發展大綱草圖，並進一步收集公眾對建議發展大綱草圖的意見以制定發展藍圖及完善方案。

1.2 報告目的及結構

1.2.1.1 本報告旨在交代於第二階段社區參與活動期間所收集到的公眾意見並作出回應。我們會考慮這些意見及建議，並適當地修訂初步發展大綱圖、初步城市設計圖、初步景觀設計圖及制定建議發展大綱草圖。

1.2.1.2 本報告可分為以下章節：

- 第 2 章節總結第二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；以及
- 第 4 章節概述研究的下一步工作。

2 第二階段社區參與

2.1 目的

- 2.1.1.1 第二階段社區參與已於 2014 年 5 月 12 日至 7 月 14 日進行，以收集公眾對元朗南初步發展大綱圖的意見。第二階段社區參與活動列表及相片已載於**附錄 A**。有關活動的詳情及所收集的主要意見總結如下。

2.2 簡介會

- 2.2.1.1 我們一共進行了 13 場簡介會及跟進會議（見**表 2-1**），向有關的法定及諮詢組織作出簡介，收集他們的意見。各簡介會上所收集到的意見總結如下。

表 2-1：簡介會及跟進會議列表

日期	簡介會/跟進會議
23.05.2014 (五)	屏山鄉鄉事委員會
06.06.2014 (五)	城市規劃委員會
06.06.2014 (五)	十八鄉鄉事委員會
19.06.2014 (四)	與田寮村、木橋頭村、白沙村、黃泥墩村及水蕉新村的跟進會議
20.06.2014 (五)	與山廈村的跟進會議
22.06.2014 (日)	金蘭觀
22.06.2014 (日)	與欖口村的跟進會議
24.06.2014 (二)	元朗區議會
27.06.2014 (五)	與唐人新村的跟進會議
03.07.2014 (四)	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議
07.07.2014 (一)	立法會發展事務委員會
09.07.2014 (三)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
11.07.2014 (五)	與元朗區議會區議員的跟進會議

2.2.2 屏山鄉鄉事委員會

- 2.2.2.1 屏山鄉鄉事委員會的簡介會於 2014 年 5 月 23 日舉行，並於 2014 年 6 月 20 日、6 月 22 日及 6 月 27 日分別與山廈村、欖口村和唐人新村舉行跟進會議。相關會議紀錄及摘要分別載於**附錄 B-1、B-5、B-7 及 B-9**。
- 2.2.2.2 委員主要關注現有鄉村與日後公營房屋、擬議住宅發展與鄉郊工業用途為鄰所帶來的問題。他們亦對交通設施不足及新發展可能引起的水浸風險表達關注。有委員詢問現有露天貯物場和鄉郊工業用途

的安置安排，並建議善用荒廢農地作工業和住宅用途。此外，亦有委員認為應該擴大「鄉村式發展」地帶，以照顧各鄉村的發展需要。

- 2.2.2.3 在與鄰近鄉村（包括山廈村、欖口村和唐人新村）的三個跟進會議上，山廈村村民重申其關注，包括與擬議高密度住宅發展、消防局和救護站為鄰所帶來的問題，以及增加的水浸風險。村民亦提議改善現有道路網絡，尤其是連接山廈村的道路；但亦指出部分擬建道路會破壞鄉村風水。此外，他們認為擬議「就業帶」並不足以容納所有現時的鄉郊工業用途，而擬議的多層工業大廈亦不適合放置重型機器和大型物件。
- 2.2.2.4 欖口村村民認為應把位於該村以東、在初步發展大綱圖上劃作「住宅發展密度第1區（公營房屋）」的地帶給予他們作鄉村發展。此外，有村民詢問擬議的多層工業大廈會容納何類工業運作，並關注工業與住宅為鄰所帶來的問題。他們亦認為應改善現有的道路網絡，尤其是連接欖口村的道路；亦有村民指出應避免收地及重置，即使要收地，應安置受影響村民到公營房屋。
- 2.2.2.5 唐人新村居民/村民關注工業與住宅為鄰所帶來的問題，並要求設立限制或制定措施，以減少及緩解潛在的影響；亦建議避免設置混凝土廠，和潛在火警風險較高的工業運作，例如廢料回收場。部分居民/村民認為當地缺乏地區設施和康樂設施，亦強調應改善現有道路網絡、行人道及單車徑，並建議伸延輕鐵或其他形式的鐵路至該區。

2.2.3 城市規劃委員會

- 2.2.3.1 城市規劃委員會的簡介會於 2014 年 6 月 6 日舉行，相關會議記錄載於**附錄 B-2**。
- 2.2.3.2 委員關注人口增長所帶來的交通影響，以及交通基建和地區設施的承載能力，並對現有露天貯物場和鄉郊工業用途的重置安排表示關注，認為應謹慎探討一個周全及創新的處理方法。有委員支持活化及不覆蓋元朗明渠，使其成為元朗南的地區特色。此外，委員亦建議利用城市設計為元朗南營造特色及改善與擬議洪水橋新發展區的連繫。

2.2.4 十八鄉鄉事委員會

- 2.2.4.1 十八鄉鄉事委員會的簡介會於 2014 年 6 月 6 日舉行，並於 2014 年 6 月 19 日與田寮村、木橋頭村、白沙村、黃泥墩村及水蕉新村的代表

舉行跟進會議。相關會議記錄及摘要載於**附錄 B-3 及 B-4**。

- 2.2.4.2 委員認為應發展公庵路以東的荒廢農地以作其他用途，例如露天貯物場和鄉郊工業用途，並應該擴大「鄉村式發展」地帶。此外，有委員注意到現時惡劣的交通狀況，建議改善道路網絡以應付日後增加的人口。委員亦強烈支持覆蓋元朗明渠，以提供空間改善道路及增設行人道和單車徑網絡。
- 2.2.4.3 在與公庵路一帶鄉村的跟進會議上，村民重申他們對現時惡劣交通狀況的不滿，並提出多項改善當地交通網絡和與元朗新市鎮交通連繫的建議。有村民認為元朗明渠的生態價值和活化需要較低，因此強烈支持覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路；亦有村民關注擬議住宅發展和公用設施對鄰近鄉村的潛在影響，以及新發展所帶來的水浸風險。此外，有意見指出必須提供足夠的「工業」地帶予所有現時的經營者，並善用荒廢農地作其他用途；並應公正地進行任何收地程序。

2.2.5 金蘭觀

- 2.2.5.1 金蘭觀的簡介會於 2014 年 6 月 22 日舉行。相關會議摘要載於**附錄 B-6**。
- 2.2.5.2 金蘭觀的成員普遍支持元朗南的發展，並指出應保存獨特文化資源，以配合新發展及加強區內特色。他們要求原址保留道觀，維持現時在唐人新村分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶，以預留彈性作日後擴展之用。有部份成員歡迎重置道觀，但認為選址應與道路連接並靠近山坡，以維持道觀的清靜環境，和避免因噪音和燃燒香燭帶來的氣味與鄰近居民引起衝突。

2.2.6 元朗區議會

- 2.2.6.1 元朗區議會的簡介會於 2014 年 6 月 24 日舉行，並分別於 2014 年 7 月 3 日及 7 月 11 日與三名區議員舉行兩次跟進會議。相關會議記錄及摘要載於**附錄 B-8、B-10 及 B-13**。
- 2.2.6.2 區議員普遍支持元朗南的發展以提供房屋供應。議員普遍關注交通影響，以及基礎建設的承載能力能否應付元朗南及元朗區內其他研究中的項目所帶來的新增人口。議員認為應尊重當地的鄉郊工業，但擬議的「就業帶」並不足以容納所有現時的經營者，因此建議善用荒廢農地用作鄉郊工業用途。有議員留意到高層公營房屋發展和公用設施與毗鄰鄉村為鄰可能會產生問題，亦有意見建議降低住宅

發展地積比率和增加商業發展地積比率，以創造更多就業機會，及提供充足的商業和社區設施。

- 2.2.6.3 議員支持覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路，及於區內提供環保運輸服務。就實施安排，有意見認為應適當地補償及搬遷/安置安排予受影響人士，並按土地實際用途而非地契准許用途釐定收地補償。亦有議員建議擴大「鄉村式發展」地帶，以滿足村民的住屋需要。
- 2.2.6.4 在與兩名區議員及民主黨成員舉行的跟進會議上，與會者認同應在元朗南推廣街鋪，而購物商場可設置於鄰近居民的地點和鄰近公共運輸交匯處。他們建議預留足夠土地作各類政府、機構或社區設施，尤其是街市，並整合學校成「學校村」以共享設施。此外，應提供更多商店、辦公室和酒店以創造就業機會。
- 2.2.6.5 其中，與會者特別關注交通議題，認為必須改善交通網絡以容納未來人口，特別是主要幹道和公路的容量及公共交通網絡。他們建議設立「泊車步行」計劃，以紓緩元朗新市鎮內的違規路邊停車問題。與會者亦認為應全面規劃單車徑網絡及支持興建觀景單車徑，並建議興建單車暨緩跑徑。此外，他們建議政府收回獲保留的農地，以方便管理。
- 2.2.6.6 另一位區議員留意到鄰近西鐵元朗站的擬議公共運輸交匯處將建於現有的臨時魚市場之上，建議藉此機會搬遷該市場，以減少對附近民居造成的噪音、衛生和異味滋擾。此外，他亦關注會否覆蓋該公共運輸交匯處以減少潛在環境影響；又提議於公共運輸交匯處上蓋提供政府、機構或社區設施，包括室內體育設施、美化市容地帶（公園、寵物公園）以及政府合署。

2.2.7 立法會發展事務委員會

- 2.2.7.1 立法會發展事務委員會的簡介會於 2014 年 7 月 7 日舉行。相關會議記錄載於**附錄 B-11**。
- 2.2.7.2 議員普遍認同善用棕地作房屋用途的研究目標，但亦有意見認為元朗南應提供工業發展及就業機會，以配合擬議洪水橋新發展區和天水圍。部分議員關注擬議多層工業大廈是否適合／達致現有工業的運作需要。另外，有議員提議保育現有的常耕農地，並推動元朗南的農業發展如休閒農業；亦有議員提出保育金蘭觀及舉辦古蹟文物遊。

- 2.2.7.3 就對外交通連接方面，議員留意到公庵路不可再應付更多交通需求，而元朗公路的交通亦十分繁忙，因此建議改善現有道路和興建新道路，亦可採納環保運輸服務。此外，有意見認為可以覆蓋部分元朗明渠，改善道路之餘亦可活化明渠。
- 2.2.7.4 議員亦有就補償及安置安排進行討論。有議員認為應檢討現行機制如補償金額，亦有議員關注到對已在區內居住一段長時間的村民所帶來的影響，及租戶或會在研究進行期間被土地業權人終止租約。議員亦對實施模式表達關注，尤其在兩方面包括擬議的多層工業大廈及保留農地。

2.2.8 土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會

- 2.2.8.1 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的簡介會於 2014 年 7 月 9 日舉行。相關會議摘要載於**附錄 B-12**。
- 2.2.8.2 委員普遍認同住宅發展的密度，惟建議可稍微增加密度以提供更多房屋單位；亦可增加「商業」地帶的地積比率以容納更多寫字樓與酒店發展，及擴大零碎的小型「商業」地帶，藉此滿足日後商業用地需要和增加經濟效益。此外，有意見認為應為工業用途制定緩解措施，而工業用地處於門廊位置，或會為元朗南帶來負面印象。又考慮到元朗南具備豐富的生態、環境及文化資源，可在此推動旅遊業發展。
- 2.2.8.3 由於全面覆蓋元朗明渠有助改善交通、減少健康及安全隱患和具成本效益，不少委員支持全面覆蓋的方案。另外，有委員知道環保團體擔憂全面覆蓋的方案會影響生態，因此建議覆蓋明渠北段以提升高密度住宅區的交通連接，並活化明渠南段以推廣「樂活」生活。

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進行更集中及詳細的討論（見**表 2-2**）。這些團體包括露天貯物場／鄉郊工業的經營者、環保團體／關注團體、專業團體、農民及當地居民。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
09.06.2014 (一)	露天貯物場及鄉郊工業用途的經營者
16.06.2014 (一)	當地居民
18.06.2014 (三)	專業團體
26.06.2014 (四)	環保團體及關注團體
30.06.2014 (一)	農民

2.3.2 露天貯物場及鄉郊工業用途的經營者

2.3.2.1 與露天貯物場及鄉郊工業用途經營者進行的焦點小組討論於 2014 年 6 月 9 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「就業帶」未能容納所有現有作業，建議搬遷至荒廢農地作補償，亦有與會者提議在「樂活生活區」的南部預留土地作露天貯物場及鄉郊工業用途，及應改善現有的交通及排水設施。經營者認同應覆蓋公庵路，以提供道路及滿足日後交通需要。就實施機制方面，與會者認為應盡早提供及公佈合適的安置及補償計劃和金額，以及相關的時間表。

2.3.3 當地居民

2.3.3.1 與當地居民進行的焦點小組討論於 2014 年 6 月 16 日舉行，約有 60 名人士出席。相關會議摘要載於**附錄 C-2**。

2.3.3.2 居民認為應該減低房屋發展的密度，以避免屏風效應及減低交通、空氣流通的影響；又建議採用梯級式建築設計。康樂路的居民強烈反對發展計劃，並要求保留他們的居所。有居民留意到與鄰近的「就業帶」為鄰會帶來問題，要求提供充足休憩用地作緩衝。亦有居民認為可整合分散的休憩用地成為大型公園，並應提供足夠的商業、康樂設施，以及更多連接元朗新市鎮的單車徑。對於元朗明渠，部分居民認同應改善公庵路以改善交通情況，但亦有居民質疑覆蓋明渠會否降低其排水能力及增加水浸風險。

2.3.4 專業團體

2.3.4.1 與專業團體成員進行的焦點小組討論於 2014 年 6 月 18 日舉行。相關會議摘要載於**附錄 C-3**。

- 2.3.4.2 與會者普遍關注私人與公營住宅發展、住宅發展與認可殯葬區、住宅與工業用途、以及住宅與農業用途為鄰所帶來的問題。有意見認為應透過實施發展管制，保護任何位於住宅發展區內的天然河溪。另外，可整合各「商業」地帶成為較大的單一地帶，製造更大的經濟效益和協同效應。
- 2.3.4.3 此外，有與會者認為應連接單車徑至更多景點及其他公共交通設施的轉乘點；亦應延伸環保運輸服務至元朗南以外，否則應引入輕鐵系統，方便轉乘並提升對外連接。對於是否覆蓋元朗明渠，有意見認為在制定最終方案時應充份考慮當地居民的意見；亦有與會者建議保留元朗明渠南段作排水之用，同時加入城市設計元素。

2.3.5 環保團體及關注團體

- 2.3.5.1 與環保團體及關注團體代表進行的焦點小組討論於 2014 年 6 月 26 日舉行，其中，香港觀鳥會、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-4**。
- 2.3.5.2 與會者歡迎保留現有常耕農地的建議，並提議將這些地區劃為農業保護區以有效規管土地用途，及容許和推廣附屬用途，如農墟及美化設施。另外，可適量降低擬議住宅發展的地積比率，特別是毗鄰大欖郊野公園和白沙村以西的鷺鳥林一帶，以減輕對交通設施的壓力。政府亦應制定緩解措施，規管鷺鳥林一帶的土地用途及活動。
- 2.3.5.3 交通方面，因應區內預計增加的人口，與會者大致同意應檢討擬議道路和公共交通網絡的容量。然而，所有與會的環保團體均支持不覆蓋元朗明渠的方案，認為可活化明渠及改善地區環境，而完全覆蓋明渠或會影響其排水能力。有與會者建議探索其他可行的交通改善措施，避免覆蓋明渠。此外，應在區內推廣使用單車。
- 2.3.5.4 除此之外，有與會者對實施機制表示關注，認為應制定政策鼓勵現有露天貯物場／鄉郊工業用途的經營者遷移至「就業帶」，否則經營者或會搬遷到其他未開墾土地。

2.3.6 農民

- 2.3.6.1 與農民進行的焦點小組討論於 2014 年 6 月 30 日舉行，約有 25 名人士出席。相關會議摘要載於**附錄 C-5**。

- 2.3.6.2 有禽畜養殖場的經營者認為只提供一個位於唐人新村具發展潛力區的擬議禽畜養殖場地的發展計劃不可接受，並強烈要求原址保留，或由政府提供其他安置地點。有意見提出容納多個禽畜養殖場至多層建築物內的建議，但亦有與會者指出現時的農業政策欠缺彈性，難以重置和整合養殖場。

2.4 社區論壇

- 2.4.1.1 我們於 2014 年 6 月 28 日假明愛元朗陳震夏中學學校禮堂舉行了一場社區論壇，約有 450 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／鄉郊工業的經營者、宗教機構（包括金蘭觀）、社區組織及關注團體代表和公眾人士。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。有參與者，特別是當地居民及村民，對與擬議住宅發展、農業用途和工業用途為鄰所帶來的潛在問題，以及對其現有居所的影響表示關注，並認為應提供足夠的社區及康樂設施。有參與者關注會否在區內提供足夠就業機會予區內人口，亦有參與者擔憂新發展會增加鄰近鄉村的水浸風險。
- 2.4.1.3 露天貯物場的經營者留意到擬議「就業帶」的規模不足以容納所有現有的經營者，認為應提供更多土地作有關用途；亦有意見認為使用擬議的多層工業大廈欠缺效率，未能滿足他們的運作需要。由於「就業帶」內現時已有其他工業運作，多層工業大廈的實施機制備受關注；而「就業帶」位於屏山鄉，亦有來自十八鄉的現有經營者表示不會遷入其他鄉。政府應就所須的大量資本成本和設置新設施的費用提供援助。
- 2.4.1.4 一群金蘭觀的成員表達他們希望能原址保留主廟宇的訴求。
- 2.4.1.5 參與者認同必須改善交通網絡和公共交通服務，以滿足未來人口的需要，提供更多直達元朗新市鎮的路線和增強跨區連接。然而，有參與者認為不應考慮延伸現有輕鐵。此外，有意見認為應更全面地規劃單車徑網絡。覆蓋元朗明渠以擴闊道路的方案亦獲不少參與者支持，而不覆蓋元朗明渠的方案則因涉及收地而不獲贊成。
- 2.4.1.6 除此之外，區內持份者普遍關注搬遷、補償及收地安排，並認為有關程序應公正地進行。

2.5 實地考察

- 2.5.1.1 我們在 2014 年 6 月 23 日與非原居民村大發村的村民進行實地考察，以加深對該村的認識。村民主要關注發展的實施機制，並表示樂意接受補償及願意安置到公營房屋。然而，他們認為土地業權人、承租人（即向土地業權人租用土地，然後興建房屋出租的人士）和分租戶均應獲得補償。相關考察摘要載於**附錄 E-1**。
- 2.5.1.2 我們亦在 2014 年 7 月 29 日與唐人新村的居民及業務經營者進行實地考察，以加深了解他們的關注。他們主要憂慮發展計劃對他們的物業所造成的影響，又表示應避免收地和搬遷；亦有意見要求修改計劃，以避免影響其構築物。另外，有居民認為應預留充足土地予日後擴展「鄉村式發展」地帶。相關考察摘要載於**附錄 E-2**。

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。七個地點包括唐人新村花園、元朗民政事務處、白沙山路（近培康居安老院）、僑興路（田寮村）、元朗賽馬會廣場、僑興路（白沙村）及唐人新村路停車場（近逸翠軒）。

2.7 派發宣傳資料

- 2.7.1.1 除了舉行展覽外，我們擬備及派發了第二階段社區參與摘要供公眾參考，並同時通過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 2014 年 5 月 12 日更新研究網站，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 1285 份書面意見。書面意見索引載於**附錄 F**，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，例如對交通影響以及應提供足夠的基礎建設和社區設施。普遍意見支持初步發展大綱圖，包括提供房屋供應的整體規劃意向，以及 60:40 的公私營房屋比例。然而，

有意見關注住宅地帶的高發展密度、擬議「就業帶」提供的空間及就業機會不足。有意見提出增加「商業」地帶密度作零售和購物商場、酒店與寫字樓發展，為當地社區創造更多就業機會。亦有不少意見建議將休憩用地置於各社區的中間，以發揮其功能，服務更多使用者。有為數不少的居民要求保留他們現有的房屋。就實施機制方面，有意見支持採用公私營合作模式。此外，亦有不少金蘭觀成員要求原址保留其主廟宇。

3 主要意見概覽及回應

3.1 概覽

- 3.1.1.1 公眾普遍支持發展元朗南棕地以提供房屋及改善環境，但亦有受影響的人士持反對立場。我們收集到的意見涵蓋各種議題，包括規劃及城市設計主題、發展密度、房屋組合、商業和政府、機構或社區設施的供應、就業機會、文化遺產、交通運輸、排污及排水、環境及生態、對民居、棕地／商業運作、農業活動及禽畜養殖作業的影響、實施機制，以及補償和安置／重置安排。研究團隊在制定建議發展大綱草圖時，已充份考慮所收集到的公眾意見。

3.2 研究目的及研究範圍

3.2.1 研究目的

意見

- 3.2.1.1 公眾普遍支持研究目的，認同應更有效地善用棕地發展房屋，以應付全港對房屋的需求，同時為區內締造可持續及宜居的環境。有建議認為應規劃元朗南成一個新市鎮，而非元朗新市鎮的擴展，從而為未來社區提供足夠而多元化的設施。
- 3.2.1.2 亦有意見指出應更有策略性地規劃元朗南，配合全港及區域性的發展背景，如增強與擬議洪水橋新發展區及天水圍的融合。

回應

- 3.2.1.3 我們知悉公眾普遍支持研究目的。元朗南鄰近元朗新市鎮及洪水橋新發展區。洪水橋新發展區位處新界西北的策略性位置，它將會是新一代的新市鎮及作為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。同時，透過綜合規劃及改善與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的交通連接，元朗南定位為元朗新市鎮的南面擴展部分，並會提供足夠的基礎建設、商業和社區設施，規劃成均衡而可持續的社區，服務未來居住人口和勞動人口，以及鄰近的現有居民和村民。

3.2.2 研究範圍及具發展潛力區

意見

- 3.2.2.1 不少公眾人士建議檢討及擴大研究範圍和具發展潛力區的界線。主

要來自十八鄉鄉事委員會和現有露天貯物場及鄉郊工業經營者的意見，建議檢討公庵路／僑興路以東的荒廢農地作房屋或露天貯物用途的發展潛力；又建議可在十八鄉地區為受影響的棕地作業提供安置。他們認為在這些荒廢農地上發展的阻力較少，同時可減少對區內現有使用者造成影響和滋擾。

- 3.2.2.2 有公眾人士建議探討公庵路以西現時在分區計劃大綱圖上劃為「住宅（丙類）」的地帶作高密度住宅發展。另有意見提議將同屬唐人新村、位於元朗公路北面近孖峰嶺路一帶的部分納入具發展潛力區，以全面規劃和發展整個唐人新村。

回應

- 3.2.2.3 唐人新村一帶及沿公庵路現時均被用作露天貯物場、鄉郊工場及倉庫，本研究劃定這些地區為具發展潛力區，旨在探討這些棕地的發展潛力。棕地主要集中在公庵路以西，在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，這些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。此外，部分棕地位於元朗公路以南的唐人新村區內，當中夾雜農地及住宅居所等其他土地用途。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為鄰的相容問題。
- 3.2.2.4 位於十八鄉公庵路／僑興路以東的土地在大棠分區計劃大綱圖主要被劃作「鄉村式發展」、「住宅（丁類）」及「農業」地帶，作鄉村屋宇、低密度住宅發展及農地。另外，具發展潛力區的南面主要為自然綠地，鄰接在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」、「農業」、「自然保育區」和「郊野公園」地帶的大欖郊野公園。建議的荒廢農地位於具發展潛力區之外，主要為未開墾土地，部分已經荒廢，但仍有一些為常耕農地，將這些未開墾土地（包括荒廢農地）納入具發展潛力區並轉為棕地用途並不符合本研究的目標和範圍；此舉亦會影響區內的自然景觀，並令貨運交通需駛經住宅社區而產生工業／住宅為鄰的相容問題，以及對具發展潛力區造成環境問題。棕地用途亦與鄰近的郊野公園不相容。
- 3.2.2.5 建議的公庵路以西及沿孖峰嶺路的土地在唐人新村分區計劃大綱圖上已分別劃作「住宅（丙類）」和「住宅（乙類）1」地帶，因此不建議納入具發展潛力區。

3.3 土地用途規劃及城市設計

3.3.1 擬議住宅發展

意見

擬議房屋組合及發展密度

- 3.3.1.1 大部分意見支持擬議的 60:40 公私營房屋比例，但亦有少數意見認為應進一步增加公營房屋的比例，以滿足社會對資助房屋的需求。然而，有公眾提醒公營房屋比率過高或會引致社會問題。
- 3.3.1.2 公眾對發展密度的意見不一。有意見贊成提高住宅地帶的地積比率，以善用土地，滿足香港整體的住屋需求；並應該增加唐人新村內的住宅發展的地積比率建議為 2 至 3 倍，興建 8 至 12 層高的住宅。亦有一個意見提倡無須為「住宅發展密度第 1 區」訂定最高非住用地積比率，讓發展靈活回應市場需求。
- 3.3.1.3 然而，有公眾人士認同較低的發展密度可以減輕對基礎建設的負擔及達至更好的城市設計。有意見認為擬議住宅地帶的地積比率過高，應予以縮減以避免屏風效應、減低通風及景觀方面的負面影響，並與元朗新市鎮南面的發展互相協調。環保團體認為鄰近楊家村及大欖郊野公園的「農業」地帶的住宅發展群過高，應該降低發展密度，並提供緩衝地帶及納入法定規劃管制。

土地用途的相容問題

- 3.3.1.4 有意見認為聚集公營房屋在「都會生活區」會使擁有相近社會經濟背景的人口集中在同一區，亦會引致建築物單一化。
- 3.3.1.5 當地村民對於與公營房屋為鄰帶來的問題表示關注，認為高層房屋會造成屏風效應和不良空氣流通。其中，山廈村和欖口村的村民表示其鄉村東西兩旁的「工業」與「住宅發展密度第 1 區」可能會帶來不良景觀及環境影響。有意見建議引入梯級式建築設計，並在鄉村兩旁設置緩衝區（例如休憩用地），以儘量減少景觀及通風影響，及尊重鄉村的寧靜環境。

回應

- 3.3.1.6 建議的 60:40 公私營房屋比例旨在將元朗南發展成均衡社區，此比例亦已參照長遠房屋策略督導委員會就房屋組合的建議，獲公眾普遍

認同。

- 3.3.1.7 我們為不同住宅地帶訂下地積比率時，已考慮地方特色及現有發展密度。「都會生活區」鄰近元朗新市鎮，因此在初步發展大綱圖及建議發展大綱草圖中，我們建議地積比率為 5 倍，與元朗新市鎮內住宅發展的最高地積比率一致。為配合周邊鄉郊發展特色包括南面的大欖郊野公園，地積比率向南逐漸降低至 2.4 及 4 倍。此外，「樂活生活區」的南端已改劃為休憩用地、美化市容地帶、污水處理廠及政府維修中心，而後兩者會採用綠色建築設計以配合周邊自然及鄉郊環境。
- 3.3.1.8 在唐人新村具發展潛力區內，現有住宅發展在分區計劃大綱圖所許可的地積比率為 1 倍。因此，擬議發展的地積比率亦定為 1 倍。經檢討後，因改善後的交通連接，鄰近唐人新村交匯處及擬議道路的建築群可達性較佳，因此建議提升這些地區的地積比率從 1 倍至 1.5 倍（「住宅發展密度第 4 區」地帶）及 3.5 倍（「其他指定用途（混合發展）」地帶）。
- 3.3.1.9 在建議發展大綱草圖，在「住宅發展密度第 1 區(包括商業用途)」及「住宅發展密度第 2 區(包括商業用途)」地帶的非住用地積比率擬定為 0.4 倍，以容許在住宅樓層下作零售及食肆等商業用途，照顧未來居民的日常需要及設置街鋪。我們在「都會生活區」規劃區中加入了作私營房屋發展的「住宅發展密度第 1 區(包括商業用途)」地帶，以及作私營房屋和商業等混合式發展的「其他指定用途（混合發展）」地帶，以提供多元化的房屋種類。
- 3.3.1.10 我們已在建議發展大綱草圖中加入闊 20 米的「鄰舍休憩用地」，供居民進行休閒和康樂活動，並作為鄉村與擬議公營房屋之間的緩衝帶。此外，我們亦在建議發展大綱草圖中沿相鄰的住宅地帶劃設「低矮建築帶」；亦會採納梯級式建築設計，以更進一步減少對現有鄉村的景觀及通風影響。

3.3.2 現有住宅用途及鄉郊居所

意見

對現有住宅社區的影響

- 3.3.2.1 公眾對於初步發展大綱圖保留部分現有住宅發展的建議表示讚同；然而，部分受影響的居民則強烈反對，並要求修訂計劃以保留他們

現有的房屋。其中，唐人新村康樂路的居民認為他們的住宅社區發展成熟，居民之間已形成緊密連繫。另有一些來自山廈村、欖口村、唐人新村、田寮村和白沙村的居民／村民表示他們已長時間居住在這裡，要求避免影響現有居所。有意見表示應避免影響現有的殯葬區。

- 3.3.2.2 有意見建議為鄉村進行一定程度的改善工程，使他們的居住環境與具發展潛力區的新發展相類似，以減少潛在的矛盾。

鄉村式發展

- 3.3.2.3 當地村民樂見「鄉村式發展」地帶不受影響，但亦有鄉事委員會及原居民指出「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」界線並不吻合，應擴大「鄉村式發展」地帶以滿足他們的需求。他們表示應尊重其興建小型屋宇的權利，又提議放寬現行政策，容許村民在不屬其村的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。另有村民建議預留「鄉村式發展」地帶旁的荒廢農地作小型屋宇發展。山廈村及欖口村的村民認為具發展潛力區圍封了他們的「鄉村式發展」地帶，而無預留任何擴展空間。欖口村村民表示位於其村落東面的部份擬議公營房屋地盤應留予擴展其鄉村，地政總署亦曾同意，因為此村北面的土地曾被收回以興建元朗公路。

回應

- 3.3.2.4 我們在制定土地用途建議時，已致力平衡各種土地用途的需要。經檢討後，我們已修訂初步發展大綱圖，儘可能減低對已發展住宅社區的影響。獲保留的現有住宅發展／住宅群在建議發展大綱草圖中已於適當處被劃為「住宅發展密度第5區（現有發展區）」、「住宅發展密度第6區」及「農業」地帶。
- 3.3.2.5 在制定初步發展大綱圖和建議發展大綱草圖時，我們已考慮及保留位於唐人新村和大棠分區計劃大綱圖內的「鄉村式發展」地帶、「鄉村範圍」界線及鄰近具發展潛力區的認可殯葬區，它們不會受元朗南發展影響。我們只對鄰近欖口村及黃泥墩村/大棠村的「鄉村式發展」地帶界線作輕微修改，以涵蓋具建屋權的現有屋宇。本研究並不包括檢討「鄉村式發展」地帶。在修改任何「鄉村式發展」地帶前，應小心考慮「鄉村範圍」界線、區內地形、現有土地用途、生態等相關因素。透過發展元朗南，將可改善區內的整體居住環境，而現有鄉村社區亦能受惠於新增的設施和基礎建設。

3.3.3 擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

意見

整體意見

- 3.3.3.1 公眾普遍認同設立「就業帶」的建議，認為露天貯物場和鄉郊工業工場能提供就業機會，支援香港物流業，並減少跨區通勤。然而，亦有意見指出因為這些職位只是從現有的鄉郊工業運作轉移過來，「就業帶」並不能創造大量職位。另有一些現有經營者對「就業帶」的位置、規模及擬議的多層工業大廈的建築設計表示關注。

擬議位置

- 3.3.3.2 有意見贊同於元朗公路旁設立「就業帶」，但有來自十八鄉（即沿公庵路一帶）的經營者表示由於「就業帶」位於另一鄉（即屏山鄉），他們不會遷入「就業帶」，並認為應在十八鄉另覓選址，例如位於公庵路具發展潛力區南端的土地，以滿足他們的需要。他們又補充指公庵路兩旁的村民並不介意與貨運車輛共用路段，或可指定新道路作鄉郊工業專用道路，減少與當地居民為鄰造成的協調問題；否則，他們或因方便而搬遷到公庵路以東的荒廢農地。
- 3.3.3.3 此外，有意見建議將露天貯物用途遷移至「花園城區」以南的「綠化地帶」，以及位於公庵路、大棠山道、大樹下西／東路兩旁、白沙村和楊家村附近的荒廢農地。他們認為農業活動已日漸式微，復耕農地實際上並無益處。
- 3.3.3.4 唐人新村的居民關注與「就業帶」為鄰可能帶來的工業／住宅相容問題。有意見認為「就業帶」內應只容許非污染用途，又建議對工業活動類型、運作時間及廢物處置方式設限，例如不應容納廢物回收場（因火警風險較高，亦涉及非法廢物傾倒）和混凝土廠；由於噪音及環境影響較低，他們可接受建築物作貯物用途。亦有意見認為應設置緩衝帶。
- 3.3.3.5 亦有部分唐人新村的居民反對設立「就業帶」，因為會帶來負面環境及景觀影響，並使唐人新村具發展潛力區環境惡化。他們提議將貯物及工場用途遷離民居，或遷至具發展潛力區南端的殯葬區附近。

擬議規模

- 3.3.3.6 有意見關注「就業帶」規模不足以容納所有現有的露天貯物場、倉

庫及鄉郊工業用途，應為這些用途預留更多土地，以確保行業能持續增長。另有意見指出「未決定用途」地帶是為在洪水橋的鄉郊工業預留用地，倘若洪水橋的工業遷入元朗南，會使元朗南的可運用土地大幅減少。因此，有意見建議增加「工業」地帶的發展密度以提供更多用地。

建築物設計

- 3.3.3.7 有些意見認為擬議的多層工業大廈能有效改善工作環境並減少對鄰近民居造成的負面影響。然而，作業經營者關注該多層工業大廈能否配合行業的運作需要，以及大廈的高昂租金。他們認為擬議的多層工業大廈並不適合貯存大型和重型的物料及貨物，應仔細設計多層工業大廈，以符合行業的運作要求，例如足夠的樓層高度和負載能力。此外，應提供充足的「露天貯物」地帶予未能貯放在擬議的多層工業大廈的貨物或貨櫃。亦有意見要求為汽車修理行業提供營運空間。

回應

- 3.3.3.8 我們明白這些露天貯物場及鄉郊工業用途對當地經濟及就業機會的貢獻。然而，現時棕地零散，未能善用土地，棕地作業亦使鄉郊環境，如交通、景觀等方面惡化。整合棕地作業有助釋放棕地發展潛力，以滿足本港整體房屋及其他發展需要。視乎洪水橋新發展區試點的結果，政府現正研究可行措施，容納部分使用者遷入多層工業大廈或其他善用土地的方式。
- 3.3.3.9 擬議位置位於唐人新村具發展潛力區北面，鄰近元朗公路，配合「就業帶」內的道路系統，貨運可快捷地連接到公路而無須駛經住宅區，有效避免工業／住宅為鄰的相容問題。此外，由於具發展潛力區的南面，特別是以南的大欖郊野公園，及東面均有自然綠地環繞，與工業用途並不相配合，因此將露天貯物及工業用途置於「樂活生活區」南面及公庵路以東的建議並不理想；貨運進入公路前亦需駛經新住宅社區，對將來居民造成滋擾。
- 3.3.3.10 由於土地資源有限，我們在規劃具發展潛力區內作貯物及工場用途的土地時，須致力平衡各方需求，包括預留土地予興建房屋及其他基礎建設、社區及商業用途和保留的已發展住宅社區。
- 3.3.3.11 初步發展大綱圖及建議發展大綱草圖上已劃設了休憩用地和美化市容地帶讓公眾享受，同時可作為緩衝區，以紓緩「就業帶」南邊的

工業／住宅為鄰的相容問題。此外，我們已在建議發展大綱草圖上，改劃鄰近唐人新村交匯處的「工業」地帶至「其他指定用途（混合發展）」。為更進一步減少工業／住宅為鄰的相容問題，我們建議在「就業帶」南端劃設「其他指定用途」註明「貯物用途 1」地帶，只准許作倉庫及物流中心用途。我們已進行空氣流通評估及景觀影響評估，確認並無不可解決的問題。我們亦會進行詳細環境影響評估，如有需要，將研究進一步的緩解措施。

3.3.4 擬議商業用途

意見

- 3.3.4.1 普遍意見認為應在元朗南發展中提供足夠而位置方便的商業設施，以減少前往及對元朗新市鎮的依賴。有意見指新增的就業機會不足，而在初步發展大綱圖中的各個「商業」地帶規模小且分散，因此建議擴大「商業」地帶，例如鄰近唐人新村交匯處的兩個地帶，並增加地積比率作較大規模的商業發展，包括購物商場、辦公室（包括政府合署）和酒店。這有助善用土地資源、減少跨區交通並帶來商業效益和協同效應。
- 3.3.4.2 有公眾提議在擬議公共運輸交匯處或元朗公路附近設置零售商店或購物商場方便旅客。同時，可以透過分割發展用地至較細的地盤，引入街鋪以增添街道活力。另有建議將欖堤東／西路劃為行人專用道，沿田村排水道提供街鋪及餐廳。但亦有意見反映元朗南欠缺集體運輸，難以推動商業活動。

回應

- 3.3.4.3 考慮到洪水橋新發展區的策略性位置，鄰近擬議洪水橋站的地區將成為區域樞紐，提供辦公室、酒店、零售設施和其他商業用途以及政府合署；而西鐵天水圍站附近的地區亦將會發展成一個地區中心，提供購物商場及辦公大樓。洪水橋新發展區將會提供約 150,000 個新就業機會。由於元朗南發展並不設置集體運輸服務，商業發展將主要服務元朗南、現有元朗新市鎮及鄰近鄉村社區的當地居民。因此，我們認為擬議「商業」地帶的 3 倍非住用地積比率及「其他指定用途（混合發展）」地帶的 2.0 倍非住用地積比率已能滿足有關需要。這些商業群均設有公共運輸交匯處，以提升可達性，方便居民前往。

3.3.5 擬議社區設施及公用設施裝置

意見

- 3.3.5.1 公眾普遍就擬議的政府、機構及社區設施不足以照顧現有及未來人口的需求表示關注，認為應提供多元化的社區設施，例如地區康樂設施、醫院或大型設施完善的診所、體育中心和體育場地、游泳池、社會福利設施、寵物公園、公廁、垃圾收集站，尤其是街市。提供足夠的政府、機構及社區設施，將是元朗南能否自給自足、減少依賴元朗新市鎮的關鍵所在。
- 3.3.5.2 有建議認為可整合區內的學校成「學校村」並共用大型設施，例如運動場、體育場地、游泳池及演奏廳。這些設施亦可於課後時間或學校假期開放予公眾使用。
- 3.3.5.3 唐人新村的居民認為區內設施不足。他們特別指出公庵路附近的擬議體育中心過於鄰近元朗劇院旁的體育中心，因此建議搬遷至鄰近唐人新村的「農業」地帶。他們亦要求保留位於沙井路與唐人新村路交界的路德會中心。該中心為新近落成，為居民提供社區服務。
- 3.3.5.4 有當地居民關注政府、機構及社區設施的規模，以及其可能產生的負面環境影響，尤其是來自消防局和公用設施包括污水處理廠、污水抽水站及電力支站的噪音、異味及空氣污染。他們要求儘可能把這些設施及其出風口設於遠離民居的位置。

回應

- 3.3.5.5 我們已按元朗南的規劃人口及參照香港規劃標準與準則，在初步發展大綱圖及建議發展大綱草圖中提供不同的政府、機構及社區設施以滿足社區需要。這些設施包括：託兒所及幼稚園、學校、體育館、社區會堂、診所、街市（將於公營住宅項目內提供及有待詳細研究）、垃圾收集站、警署、消防局和社會福利設施。
- 3.3.5.6 就公眾對醫院的需求方面，洪水橋新發展區內的擬議醫院將同時服務元朗南。在規劃和發展公營醫療服務時，當局會考慮一系列因素，包括醫療服務提供模式、區內人口結構變化及服務對象分布、區內醫療服務的供應，以及對公營醫療服務的需要等。當局會密切留意元朗南地區對公營醫療服務的需要，並已在該區預留合適的診所用地以應付長遠醫療服務的需求。
- 3.3.5.7 至於公共圖書館、體育場地、游泳池和額外體育中心，元朗區其他地區已有提供同類設施，亦可同時服務元朗南。另外，視乎元朗區議會和本地居民是否支持，以及是否有足夠資源和合適場地，康樂及文化事務署或會考慮在元朗南設置寵物公園。我們亦已根據香港

規劃標準與準則的要求，於元朗南劃設學校。

- 3.3.5.8 我們亦會提供必要的公用設施以支援未來發展需求，並按照這些設施的運作選址，例如在區內的中心位置設置消防局，讓消防隊伍可快捷地前往具發展潛力區內各處；以及在鄰近策略性污水收集系統的位置設置污水處理設施。為回應公眾訴求，在建議發展大綱草圖，消防局及污水處理廠會向南遷離鄉村。憑藉現今工程及科技進步，我們預計可把氣味及噪音等不良影響減至最少。

3.3.6 文化及歷史用途

意見

- 3.3.6.1 有意見提倡應善用元朗南的文化、歷史、生態及環境資源，尤其可利用金蘭觀的歷史和文化價值，發展本地旅遊，並成為地區以至全港性旅遊景點。
- 3.3.6.2 我們接獲要求原址保留金蘭觀的強烈訴求；另外，由於道觀在 180 多年前建立，對道教的發展有重大意義，亦對社區貢獻良多，有意見認為應保留現時在分區計劃大綱圖中的「政府、機構或社區」地帶，同時容許擴張該地帶，供廟宇日後發展。雖然在初步發展大綱圖上已把金蘭觀東南面一幅用地劃作「機構或社區」地帶，但道觀已無權使用該幅土地。亦有成員表示在無可避免的情況下願意接受搬遷，重置選址應環境清靜，例如鄰近馬山的邊緣，以儘量減少道觀與「工業」地帶為鄰所產生的問題。
- 3.3.6.3 有意見要求擴大竹林明堂的「機構或社區」地帶，以容納一座擬議護老院；另亦有意見要求參照現有分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶，將初步發展大綱圖中的「綠化地帶」改劃為「機構或社區」地帶予一座擬議宗教機構及護老院。

回應

- 3.3.6.4 經檢討後，現有的金蘭觀構築物將不受影響，並會在建議發展大綱草圖上劃定為「機構或社區」地帶。建議發展大綱草圖上亦已預留土地予長者鄰舍中心和安老院舍服務暨日間護理單位。對於另一意見就在初步發展大綱圖上把擬議宗教機構劃為「綠化地帶」的建議，有關土地已在建議發展大綱草圖中改劃作「其他指定用途（貯物用途）1」、「鄰舍休憩用地」和「住宅發展密度第 5 區」，以滿足不同發展需要。

3.3.7 擬議農業用途

意見

擬議「田園地帶」內的「農業」地帶

- 3.3.7.1 有包括村民和環保團體在內的意見者歡迎保留唐人新村具發展潛力區南部的常耕農地。亦有意見建議保留鄰近唐人新村交匯處、位於擬議「地區休憩用地」內的現有農地，並改劃為「農業」地帶。
- 3.3.7.2 有意見建議可引入乾濕交替耕作，為不同動物提供多樣棲息地，提升農地的生態情況。另有建議在「農業」地帶准許農業附屬用途，例如社區主導農墟，使該地帶發展成為社區康樂中心，帶動本土經濟，並促進農業發展。
- 3.3.7.3 然而，有意見認為農耕活動已經式微，質疑在私人土地進行復耕荒廢農地的可行性，並建議在荒廢農地作房屋、露天貯物、商業或社區用途。

擬議的禽畜養殖場地點

- 3.3.7.4 禽畜養殖場經營者表示唐人新村內的擬議選址不足以容納全部現有的六個禽畜養殖場（三個為雞場、三個為豬場）。此外有禽畜養殖場經營者和環保團體關注初步發展大綱圖擬議的養殖場地點可能會對周邊的擬議住宅發展、林地及具生態價值的天然河溪造成環境滋擾／污染。亦有意見認為禽畜養殖場會為鄰近居民帶來污染問題及對健康的潛在危害如禽流感，因此應重新考慮養殖場的選址。

回應

- 3.3.7.5 唐人新村具發展潛力區南部的農地的規模最大，而且屬常耕農地，因此我們在初步發展大綱圖及建議發展大綱草圖建議保留這幅農地，並劃定為「農業」地帶。由於唐人新村交匯處以南的地方毗鄰具發展潛力區的擬議主要道路，位置便利，因此應加以善用作商業用途、公共設施（如休憩用地和社會福利設施）和交通設施（如單車停泊設施和其他公共運輸服務）。
- 3.3.7.6 位於公庵路南面邊緣的現有兩個豬場及一個雞場在建議發展大綱草圖上劃為「農業」用地，我們需就禽畜養殖場進行詳細評估。然而，此建議是否可行亦要視乎所須的環境緩減措施及其實施可行性，以符合《環境影響評估條例》）。至於其餘剩下的三個禽畜養殖場，

由於它們位於具發展潛力區的中央位置，它們及所需劃設的緩衝面積會影響大範圍的可發展土地及較大量的住宅單位，所以不建議保留。為了儘量減少禽流感在香港發生的危機，政府自 2008 年起採取限制香港活家禽業規模的政策，現時本港有 30 個家禽農場維持運作，最高飼養量維持 130 萬隻活雞。於 2015 年 6 月，食物及衛生局委聘顧問研究香港活家禽業的未來路向及為此提出建議。研究預計於 2016 年上旬完成，之後政府會就顧問提出的建議諮詢公眾。顧問研究亦會考慮香港禽畜飼養政策的議題，包括限制現有養雞場搬遷的相關法律要求規定。

3.3.8 環境及生態

意見

- 3.3.8.1 有意見指當區空氣質素普遍欠佳，因此應縮減發展規模。他們認為元朗明渠可作為通風廊並改善空氣流通。亦有意見表示元朗南發展不應增加后海灣淨污染量和造成負面環境影響。
- 3.3.8.2 有公眾人士促請政府制定合適規劃要求，以保育天然河溪的生態。天然河溪及沿河地區應劃設保育地帶。此外有意見認為擬議河溪兩旁每邊 15 米的緩衝「綠化地帶」並不足夠，建議將緩衝帶擴闊至每邊 30 米。亦有公眾表示區內仍有不少完整的自然或半自然河溪，應加保留或復原。
- 3.3.8.3 有部分提意見者包括環保團體要求減低鄰近「住宅發展密度第 1 區」地帶的建築物高度和地積比率，以減少對白沙村西面新發現的鷺鳥林的影響，並保護鷺鳥的飛行路線。此外，活化後的明渠可成為鷺鳥的覓食區，為它們提供食物，具有生態價值，因此應為鷺鳥提供明確的飛行路線，使它們能輕易到達明渠。政府應透過規劃監管，確保鷺鳥林附近不會出現非法工程和活動。有意見補充指，應提供充足資金和有效管理鷺鳥林。然而，有提意見者不同意有關建議，認為該區只有普通雀鳥而非鷺鳥，大欖郊野公園亦已為雀鳥提供足夠的生態保護。有意見認為制定建議發展大綱草圖時應尊重生物多樣性公約。
- 3.3.8.4 有意見認為應公開環境影響評估報告予公眾查閱，但不應披露易受破壞的生態資源位置，以免這些天然資源被非法活動破壞。

回應

- 3.3.8.5 建議發展大綱草圖中已劃設的綠色空間網絡由美化市容地帶、休憩用地、綠化地帶和行人道／單車徑網絡連同「田園地帶」所組成，並作為通風廊。我們將會按《環境影響評估條例》(環評條例)進行環境影響評估，以符合 2014 年發佈的最新空氣質素指標。此外，根據排污影響評估所得出的結論，元朗南發展將不會令后海灣出現帶來污染量淨增加的情況。
- 3.3.8.6 就天然河溪方面，在建議發展大綱草圖中，我們建議把河溪及沿著河溪的緩衝帶劃設為「綠化地帶(1)」地帶，進一步保護這些水道及野生動物的棲息地，免受未經許可的土地侵佔及非法傾倒影響，並同時容許城市規劃委員會在規劃許可制度下靈活地審議發展項目。
- 3.3.8.7 作為環境影響評估的一部分，我們已為鷺鳥林，包括位於白沙村以西新發現的小型鷺鳥林及大棠鷺鳥林進行生態研究。由於擬議住宅地帶與白沙村小型鷺鳥林存在一段距離，我們預計擬議住宅地帶對鷺鳥繁殖不會造成顯著生態影響（有待最終環評報告結果確認）。我們亦在建議發展大綱草圖中劃設「非建築用地」等措施，保護鷺鳥的飛行路線。
- 3.3.8.8 環境影響評估已於 2012 年尾展開，現階段正就必要的緩解措施提出建議，及確認發展計劃在環境角度上的可行性，以符合《環評條例》的法定要求。最終環評報告完成後，將會公開展示予公眾查閱。

3.3.9 城市設計及景觀

意見

- 3.3.9.1 部分意見認為規劃及設計概念缺乏焦點、地標或門廊設計。而在元朗南鄰近兩個策略性出入點（即唐人新村及天水圍西交匯處）的門廊位置所規劃的擬議「工業」及「露天貯物」地帶，會影響元朗南的形象。建議加強規劃和設計主題，以展現規劃願景。
- 3.3.9.2 不少意見表示各地區及鄰舍休憩用地散落在具發展潛力區不同地方，應該整合成一個或數個大型而連續的休憩用地，並置於較易前往的中心位置。其中，有意見特別提議將位於唐人新村具發展潛力區中心位置的「綠化地帶」改劃為休憩用地，取代唐人新村交匯處旁的「地區休憩用地」地帶。
- 3.3.9.3 有意見建議將植樹等市區綠化元素融入道路及單車徑網絡。

回應

- 3.3.9.4 元朗南的規劃願景是建立一個可持續、綠化及宜居的社區。我們希望藉延伸元朗新市鎮的城市結構、同時融合大欖郊野公園的自然景觀，在元朗南實現城鄉共融，提供多元化的生活體驗。唐人新村交匯處附近的土地用途已從工業用途改為混合發展，同時容納住宅及商業用途，配合公共運輸交匯處，增強門廊概念。
- 3.3.9.5 我們已檢討並在建議發展大綱草圖中修訂休憩用地的位置。其中，鄰近唐人新村交匯處的「地區休憩用地」位置方便，因此已在建議發展大綱草圖中加以整合，成為一個較大的休憩用地服務社區；亦在「樂活生活區」規劃較大的「地區休憩用地」，容納各式康樂用途，如單車公園；以及沿公庵路兩旁劃設「鄰舍休憩用地」，綠化行人環境及形成一條綠色走廊，使整體休憩用地網絡變得完整。休憩用地的設計亦會與擬議的行人及單車徑網絡融合，使步行和踏單車的體驗變得吸引和有趣。

3.4 基礎建設

3.4.1 元朗明渠

意見

- 3.4.1.1 公眾對於是否覆蓋元朗明渠的意見不一。大部分當地持份者和諮詢組織，例如當地居民、露天貯物／鄉郊工業經營者、鄉事委員會、元朗區議會和土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會成員，均贊成完全覆蓋元朗明渠，認為可提供額外路面空間，顯著改善公庵路一帶的交通狀況，提供單車徑、行人道，並為環保運輸服務預留用地。他們認為元朗明渠的生態價值低，危害健康和帶來滋擾，例如產生異味和滋生蚊蟲。覆蓋部分明渠的方案欠缺成本效益，而且難以執行；相反，完全覆蓋的方案並不需要收回土地。亦有意見提議應同時覆蓋西鐵朗屏站以及沿黃泥墩村路一段的元朗明渠，以紓緩交通擠塞，並為環保運輸服務預留用地。
- 3.4.1.2 然而，有當地居民對覆蓋方案有所保留，因為此方案或會降低明渠的排水能力、阻礙維修、並為鄰近鄉村帶來水浸。他們亦指出若不改善整體交通，例如解決現時元朗公路下方隧道的樽頸，而只覆蓋元朗明渠，將不會帶來顯著的交通改善。有公眾提出另一個方案，建議在元朗明渠上興建高架道路，使活化明渠的同時，既可維持現有排水能力，亦可改善交通狀況。

- 3.4.1.3 環保團體和城市規劃委員會的一些成員認為不覆蓋元朗明渠的方案較佳，以活化明渠，並容入整體設計大綱成為一水體特色、獨特城市景觀以至當區地標。他們認為可透過一連串緩解措施減輕車輛對公庵路的依賴，例如引導交通至新道路、將公庵路改為單程行車或在元朗明渠東面建造新繞道，經博愛交匯處連接元朗新市鎮。然而，任何景觀或生態特色均不應影響明渠的排水能力。

回應

- 3.4.1.4 我們致力在改善公庵路與僑興路交通狀況以改善行人安全和提升交通容量，及在探索活化元朗明渠兩者之間取得平衡。我們建議活化元朗明渠南段；至於北段，我們在第二階段社區參與時提出了三個方案。我們已檢討這些方案在排水、交通及環境的影響，評核其技術可行性。
- 3.4.1.5 因應公眾的不同意見，我們在建議發展大綱草圖上提出了覆蓋部分元朗明渠北段的方案，並儘可能減少鋪蓋元朗明渠，從而增加活化明渠潛力，同時提供足夠空間改善道路。雖然未能在元朗明渠旁設置單車徑，但我們會改善元朗明渠兩旁的道路（即公庵路和僑興路），並提升成為標準的雙線單程道路，提供妥善規劃的標準行人徑以應付交通需求及改善交通連接。我們須謹慎考慮，因為明渠某程度反映了該區原有河道的路徑。明渠除作排放雨水的用途外，從規劃角度而言，尤其活化後的明渠可被視為潛在的城市設計資源，包括其於景觀、生態和通風上功能。元朗明渠的南段會全面活化而不作覆蓋。擬議的部分覆蓋方案已在提供用地予改善交通流通，及活化明渠以創建可持續水體兩方面之間取得平衡。

3.4.2 運輸及交通

意見

整體意見

- 3.4.2.1 由於元朗現有的運輸基礎設施的容量，包括元朗新市鎮的道路和鐵路已經飽和，公眾非常關注區內各發展計劃包括洪水橋新發展區、錦田南和元朗南發展的新增人口所做成的交通影響。有意見建議改善道路網絡，包括連接市區的對外道路。至於區內交通網絡，有意見關注元朗公路、博愛交匯處和大欖隧道一帶的交通容量及擠塞問題，並建議應擴闊範圍以就交通容量進行全面而詳盡的評估，制定交通網絡改善方案。另有建議興建貫穿大欖郊野公園的隧道，連接

公庵路具發展潛力區南端及屯門公路／青山公路（屯門段），改善策略性道路的連接。

- 3.4.2.2 有意見對現有西鐵的載運能力表示關注，認為西鐵難有空間改善，並詢問擬建的西鐵洪水橋站落成日期能否配合元朗南的發展，以照顧元朗南的人口。
- 3.4.2.3 有意見提議加強與元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區的交通連接。亦有提意見者指出元朗新市鎮缺乏停車位，違規路邊停車問題使交通狀況惡化，建議在市中心邊緣推行「泊車步行」計劃。

擬議地區道路網絡

- 3.4.2.4 當地持份者對公庵路一帶，尤其近原築的路口的交通擠塞情況進行了廣泛討論。雖然已有一條從「樂活生活區」往西北方向連接唐人新村交匯處的擬議主要道路，但有意見認為高密度住宅發展主要集中在公庵路一帶將使公庵路的交通狀況惡化，而地區人士認為應覆蓋元朗明渠以改善交通。另外，有意見認為位於公庵路北段的擬議迴旋處並不足以改善交通。除此之外，唐人新村的居民表示「就業帶」會為該區帶來更多交通，質疑擬議交通網絡是否足夠應付預計的就業人口。
- 3.4.2.5 村民認為應在發展元朗南時一併改善區內道路及鄉村道路（例如欖裕路和欖喜路），包括為山廈村提供道路直接連接至欖堤路、公庵路和擬議主要道路（P1 路），以及連接公庵路、大棠路及大樹下西路。但是，部分村民指出擬議的主要道路會阻擋風水。有村民接受收地以作道路擴闊工程。
- 3.4.2.6 我們亦接獲有關詳細道路設計的建議，包括把所有在具發展潛力區內的道路定為雙程行車，並至少提供雙線行車；設置高架連接路、高架迴旋處或隧道以紓緩交通。亦有部分居民擔心高架道路可能引致危險和滋擾。

擬議公共交通網絡

- 3.4.2.7 普遍意見認為應把公共交通定為元朗南的主要交通模式，透過增加路線和班次加強現時小巴及巴士的服務。鄰近唐人新村交匯處的擬議公共運輸交匯處可作短途和長途巴士轉乘站。
- 3.4.2.8 有意見指出擬議的公共運輸交匯處建於現有臨時魚市場之上而該市

場或需搬遷，從而提供機會重新考慮將該幅土地以改劃作政府、機構或社區用途。然而，亦有公眾關注該公共運輸交匯處所帶來的噪音和交通影響。

- 3.4.2.9 持份者普遍支持鐵路形式的環保運輸服務，但對於其模式和走線意見不一。由於輕鐵系統可與現有系統兼容、轉乘便捷、路線覆蓋全面而且營運效率高，有意見建議延伸現有的輕鐵系統至元朗南；亦有持份者認為現有的輕鐵佔用路面空間，影響元朗新市鎮的道路交通，而且不便行人步行，因此不贊成鐵路形式的環保運輸服務。有建議可採用「快速公交系統」作為另類方案，因為它有專用行車線但不佔用額外路面空間。至於走線方面，有意見認為不應只在元朗南營運，可延伸至元朗新市鎮、擬議的洪水橋新發展區及其他鄰近地區。此外，可在不同西鐵站和輕鐵站設轉乘站，方便乘客。

擬議行人網絡

- 3.4.2.10 提意見者認同應在元朗南包括沿公庵路和僑興路建立完善的行人網絡，而行人網絡應延伸至區外以增強跨區連接，亦應提供行人隧道，方便前往元朗第 13 規劃區和元朗新市鎮。然而，有專業團體成員認為基於安全及保安考慮，不建議設置行人隧道。

擬議單車徑網絡

- 3.4.2.11 有居民支持推廣單車因為具發展潛力區面積大，不便步行來往。亦有意見認為不應只視單車作康樂活動，而應推廣成為環保交通方式，並建議連接擬議單車徑網絡至元朗新市鎮及現有單車徑網絡，從而完善單車徑網絡規劃。為方便騎單車人士，可設置單車停放處和標誌牌等配套設施。公眾亦支持擬議的觀景單車徑，並建議延伸單車徑至唐人新村具發展潛力區南端，並在大欖郊野公園遠足徑的兩個入口提供單車停放處。

回應

- 3.4.2.12 我們已為本研究進行不同技術評估，結果顯示改善元朗南的擬議基礎建設，例如道路、排水及排污設施，能配合初步發展大綱圖所擬議的約 80,000 規劃人口。考慮到鐵路的載運能力，以及連接洪水橋新發展區至市區和屯門的擬議策略性道路基建，規劃人口已修訂為 85,000（包括現有人口約 2,300 人）。概括性技術評估的初步結果顯示擬議發展不會造成不能解決的問題。此外，「東西走廊」（包括現有的西鐵線）的最高運力最終可達每小時每方向 28 班次，而每班次由

8 卡車組成。以此計算，可載客量將比現時 7 卡車每小時每方向約 20 班增加百分之六十。長遠而言，政府亦會適時爭取資源，就新界西北地區 2031 年以後的鐵路運量展開研究，包括研究提升或改善現有鐵路線，甚或興建新鐵路線的可行性和可取性，以應付新增的運輸需求。

- 3.4.2.13 我們提出了不同道路改善建議，包括興建新道路以加強連接具發展潛力區及元朗新市鎮、擴闊公庵路及提升路口和交匯處以改善現有道路，以及在道路設計和路口管理等方面採用交通管理策略。此外，為加強與鄰近鄉村的連接，我們已在建議發展大綱草圖中預留接駁路口，方便日後連接鄉村。村民亦可利用經改善的公共運輸網絡前往主要公共交通樞紐，例如公共運輸交匯處和各個西鐵站和輕鐵站。
- 3.4.2.14 除了改善道路網絡外，我們亦致力推廣使用公共交通，建議利用巴士及小巴服務連接西鐵和輕鐵站，另外提供長途巴士服務連接市區。我們會在具發展潛力區多處地方，以及西鐵元朗站附近設置公共運輸交匯處，提供擬議的公共交通服務，並會仔細考慮公共運輸交匯處的設計，儘可能減少對週邊環境的負面影響，以符合環境影響評估的要求。運輸署會繼續與不同公共交通營辦商保持溝通聯絡，並監察新界西北的交通需要及服務質素，適時檢討及跟進當地居民對公共交通的需要。
- 3.4.2.15 此外，我們得悉公眾對擬議環保運輸服務的支持，亦已在建議發展大綱草圖中標示走線，以便日後接駁擬議洪水橋新發展區內的環保運輸服務往西鐵天水圍站（有待進一步研究）。
- 3.4.2.16 為推動可持續發展，我們為元朗南擬訂了全面的行人網絡，並接駁元朗新市鎮的現有行人走廊。同樣地，我們亦會沿行人走廊設置單車徑，配以單車停泊設施，連接現有區內的單車徑。此外，沿馬山山邊及「田園地帶」會興建觀景單車徑，讓遊人可沿途欣賞郊野景色，並鼓勵單車作為休閒活動。在參考公眾意見後，我們將進一步研究詳細單車走線及設計。
- 3.4.2.17 我們知悉公眾就交通及運輸議題的殷切關注。政府將適時興建連接洪水橋新發展區至市區和屯門的新策略性道路基建，以應付新界西北不同擬議發展項目所帶來的交通需求。至於西鐵方面，當「東西走廊」落成後，車廂數目將從 7 卡增至 8 卡，屆時載客量將可增加至少 14%；港鐵公司亦正提升西鐵的訊號系統，包括加強月台管理，令月台和列車上的乘客分布更為平均及使客流更暢順，提升列車運作效率，以及按需要盡可能加強繁忙時段的班次，以配合整體乘客的

需求。

3.4.3 排水及排污

意見

- 3.4.3.1 公眾普遍擔心現有明渠未能應付元朗南需要，建議進行評估時應顧及新增人口、不透水地表所增加的地面徑流，以及可能出現的罕見暴雨。不少公眾亦留意到現有鄉村處於低窪地區，容易水浸，擔心發展會增加水浸風險。
- 3.4.3.2 有公眾建議設置防洪基建，例如水泵和排水渠，以作預防，並藉發展元朗南的機會，為整個地區包括現有鄉村設置完善的排水系統。其中，山廈村的村民提議在其村東面的擬議「鄰舍休憩用地」地帶建設排水設施，以善用該區的露天明渠。此外，應多種植特色綠化景觀，減少地面徑流，降低水浸風險。
- 3.4.3.3 至於排污方面，有意見關注污水流入排水系統後最終會流入元朗明渠，造成衛生問題，並建議截流廢水，在排放前先進行處理；及嚴懲非法污水排放，以減少對為環境帶來的負面影響，同時應採取及執行針對非法排放污水的政策。另有一些人士建議探討循環再用已處理的污水。

回應

- 3.4.3.4 我們已進行排水及排污影響評估，並確認建議發展大綱草圖的發展計劃在有適當緩解措施配合下，在技術上是可行的。另外，我們建議沿「樂活生活區」西邊建設約 500 米長的新水道，可作排水用途，亦會考慮循環再用已處理的污水。
- 3.4.3.5 我們知道鄰近鄉村對水浸問題的關注。渠務署已在山廈村展開排水改善工程，我們亦在本研究中建議增設排水道，解決地區水浸問題。政府會繼續確保排水渠在暴雨時能發揮預期作用，並在有需要時檢查排水渠和清除雜物。

3.4.4 其他基礎建設改善建議

意見

- 3.4.4.1 我們亦接獲其他基礎建設改善建議，例如採用「共用服務設施隧道」以整合所有服務設施管道（例如水、電、通訊）；設置區域真空垃

圾收集系統，以減少垃圾收集所帶來的交通；以及引入區域無線互聯網網絡。

回應

- 3.4.4.2 我們已得悉其他基礎建設改善建議，並會在隨後的詳細設計階段中適當地考慮。

3.5 其他

3.5.1 發展模式

意見

- 3.5.1.1 公眾對發展模式的意見不一。由於具發展潛力區內的大部分土地屬私人擁有，大量收回及清拆土地會影響及推延發展，因此有意見主張在元朗南採用公私營合作模式。倘若政府以低價收回私人農地，然後高價轉售予私人發展商，亦會對土地持有人造成不公。有意見認為可放寬換地政策，方便私人進行發展。
- 3.5.1.2 當地持份者普遍認為應避免收地，並尊重現有的土地業權。有持份者要求修改建議圖則，以免影響其居所；亦有人表示若收地無可避免，則應以公平、公開的方式進行，並給予合理的補償及安置。有受影響的居民傾向接受安置到鄰近的公屋單位，而非接受補償金。政府應在收地前安置受影響的居民，並應給予足夠時間予居民搬遷。有建議可進行凍結人口調查，以保障一些向原居民租用土地的受影響居民及農民的利益，避免他們被地主終止租約及趕離。
- 3.5.1.3 部分受影響居民表示知悉古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置安排，在制定補償及安置安排時，應參考菜園村和蓮塘／香園圍口岸發展項目的安排。
- 3.5.1.4 對於「就業帶」的發展模式，現有經營者認為政府應主導發展並管理擬議的多層工業大廈，確保租金維持在可負擔的水平。現有棕地經營者認為在制定收回棕地的補償率時，應根據土地的實際用途，而非地契准許的用途，並在收地前應繼續容許進行現有的用途。他們亦希望能獲政府援助及讓他們優先遷入「就業帶」。此外，有意見關注棕地作業如不獲妥善安置，則可能會搬到未開墾土地。
- 3.5.1.5 環保團體及關注團體促請政府制定整體農業政策以保護常耕農地，又建議政府收回有關土地。禽畜養殖場經營者要求維持他們現有的

經營，或政府應主動為他們尋找合適的安置地點，並提供合理補償，亦應為新養殖場提供並資助基礎建設、設施和建築。禽畜養殖者亦表示政府應預早一至兩年通知有關安置安排，以便預留足夠時間設立合適設施及生物設備；又應讓他們與相關政策局建立溝通渠道。

3.5.1.6 普遍意見認為在展開發展前，應向所有受影響人士（包括土地業權人、承租戶、分租戶和居民）提供公允而合理的補償及搬遷/安置安排。有公眾建議採用三方補償策略。此外，受影響業權人和租戶關注收地的落實時間表，並表示政府應在收地前檢討補償機制。

3.5.1.7 此外，政府應分階段進行發展，並確保配套基建、設施和服務在首批人口遷入前已準備妥當。

回應

3.5.1.8 在規劃元朗南時，我們已儘可能減少對現有土地使用人的影響。為配合發展需要及善用珍貴土地資源，發展無可避免會影響部分現有土地業權人、居民、露天貯物場／貨倉／鄉郊工業／工場的經營者、農民、禽畜養殖場經營者和其他租戶。我們知悉各持份者的憂慮，並會仔細考慮他們對實施安排的建議。在任何情況下，政府均會確保受影響住戶在土地清拆前能得到合適的補償或安置。

3.5.1.9 我們預計元朗南首批居民可在 2026 年入伙，惟實際時間表會因應詳細技術評估結果而有所修訂。我們會在下一階段研究提出發展時間表。我們會汲取發展其他新市鎮時的經驗，會確保居民入伙的同時，能適時提供各種社區設施、基礎建設和當地就業機會。

3.5.2 社區參與

意見

3.5.2.1 當地持份者和公眾人士普遍欣賞研究團隊積極與他們溝通，並建議可與當地村民安排更多實地考察及會議以了解他們的個人經驗和意見，有助完善規劃。他們表示須處理不同持份者之間的矛盾，並應不時與他們溝通，了解其需要。

3.5.2.2 然而，亦有公眾指出部分在第一階段社區參與時所提出的議題和意見並未納入初步發展大綱圖，他們認為發展方案早已既定，社區參與活動沒有意義。有公眾亦表示社區參與過程應更加透明，研究團隊應讓他們更清楚了解發展，並主動地接觸他們。例如，金蘭觀的成員表示未有任何相關政府部門接觸他們；YOHO Town 及 YOHO

Mid-Town 的代表則表示縱使建於現有魚市場之上的擬議公共運輸交匯處並非位於具發展潛力區內，但亦應就此諮詢居民。亦有公眾認為巡迴展覽和海報屬於單向溝通形式，未能有效諮詢公眾意見。

回應

- 3.5.2.3 為加深公眾對初步發展大綱圖的了解，我們在元朗新市鎮、以及具發展潛力區內及其周邊地區舉行了一系列巡迴展覽。除巡迴展覽外，我們亦透過郵遞、電郵及親自派遞等方式，廣泛地派發了海報及宣傳單張等宣傳資料，儘可能地向當地持份者傳達研究訊息。
- 3.5.2.4 我們亦舉行了不同諮詢活動以收集公眾意見，當中包括實地考察多條鄉村、廣邀公眾人士出席社區論壇，以及為個別法定及諮詢組織和關注團體舉辦多場簡介會和焦點小組討論。這些意見十分寶貴，我們已在制訂建議發展大綱草圖時，充分考慮所收集到的意見。

4 未來路向

- 4.1.1.1 第二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初步發展大綱圖的意見及建議。我們充份考慮這些意見後，擬備了建議發展大綱草圖，並進行相關技術評估，確認有關建議在有適當緩解措施配合下，在技術上是可行的。建議發展大綱草圖將於第三階段社區參與展示，以進一步收集公眾意見。

附錄 A

第二階段社區參與活動列表

附錄 A 第二階段社區參與活動列表

簡介會／跟進會議	
日期	法定及諮詢組織
23.05.2014 (五)	屏山鄉鄉事委員會
06.06.2014 (五)	城市規劃委員會
06.06.2014 (五)	十八鄉鄉事委員會
19.06.2014 (四)	與田寮村、木橋頭村、白沙村、黃泥墩村及水蕉新村的跟進會議
20.06.2014 (五)	與山廈村的跟進會議
22.06.2014 (日)	金蘭觀
22.06.2014 (日)	與欖口村的跟進會議
24.06.2014 (二)	元朗區議會
27.06.2014 (五)	與唐人新村的跟進會議
03.07.2014 (四)	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議
07.07.2014 (一)	立法會發展事務委員會
09.07.2014 (三)	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
11.07.2014 (五)	與元朗區議會區議員的跟進會議

焦點小組討論	
日期	關注小組
09.06.2014 (一)	露天貯物場及鄉郊工業用途的經營者
16.06.2014 (一)	當地居民
18.06.2014 (三)	專業團體
26.06.2014 (四)	環保團體及關注團體
30.06.2014 (一)	農民

社區論壇	
日期	地點
28.6.2014 (六)	明愛元朗陳震夏中學學校禮堂

實地考察	
日期	地點
23.6.2014 (一)	大發村實地考察
29.7.2014 (二)	唐人新村實地考察

巡迴展覽	
日期	地點
16.5.2014 - 22.5.2014	唐人新村花園
27.5.2014 - 2.6.2014	元朗民政事務處
3.6.2014 - 4.6.2014	白沙山路流動展覽
5.6.2014 - 6.6.2014	僑興路（田寮村）流動展覽
9.6.2014 - 15.6.2014	元朗賽馬會廣場
10.6.2014 - 11.6.2014	僑興路（白沙村）流動展覽
13.6.2014 - 14.6.2014	唐人新村路停車場流動展覽

簡介會及焦點小組討論的相片





社區論壇的相片



實地考察的相片



巡迴展覽的相片



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	屏山鄉鄉事委員會 (23.5.2014) (摘要)
B-2	城市規劃委員會 (6.6.2014) (摘要)
B-3	十八鄉鄉事委員會 (6.6.2014) (摘要)
B-4	與田寮村、木橋頭村、白沙村、黃泥墩村及水蕉新村的跟進會議 (19.6.2014)
B-5	與山廈村的跟進會議 (20.6.2014)
B-6	金蘭觀 (22.6.2014)
B-7	與欖口村的跟進會議 (22.6.2014)
B-8	元朗區議會 (24.6.2014) (摘要)
B-9	與唐人新村的跟進會議 (27.6.2014)
B-10	與元朗區議會區議員及民主黨成員的跟進會議 (3.7.2014)
B-11	立法會發展事務委員會 (7.7.2014) (摘要)
B-12	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會 (9.7.2014)
B-13	與元朗區議會區議員的跟進會議 (11.7.2014)

屏山鄉鄉事委員會

第十九屆執行委員會

第三十六次會議記錄

日期：二零一四年五月廿三日(星期五)

時間：下午二時卅分正

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) 張志賢副主席

黃永生 鄧胤楚 吳永生 鄧積善 梁金祥 鄧鈞銘

梁卓榮 黃連成 文流芳 陳錫儔 莫永堅 黃志孝

陳業惠 楊桂消 張志明

新界鄉議局特別議員：鄧志強

顧問：鄧慶業 張木林

列席：麥炳祥 楊家安 張洪勳 林權 林如棟 陳愛金

政府部門代表：

姓名	所屬部門	職位
趙志強警署警長	天水圍分區警署	尖鼻咀鄉村巡邏隊
劉啓良警長	元朗分區警署	鄉村巡邏隊
鄧錦章警長	元朗分區警署	警民關係組社區聯絡主任
李德明先生	元朗民政事務處	聯絡主任主主管(鄉郊二)
謝慧慧女士	元朗民政事務處	聯絡主任(鄉郊二)
容長能先生	房屋署	高級土木工程師
康榮傑先生	房屋署	土木工程師
王以琳小姐	房屋署	規劃師
徐偉樂先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處	高級工程師
葉偉倫先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處	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
朱家敏小姐	奧雅納工程顧問	董事
楊詠珊小姐	奧雅納工程顧問	董事
劉慧璋女士	奧雅納工程顧問	助理規劃師

請假：盛振偉 黃桂棠 蔡建新 馮少騰 梁寶

顧問：李軍樑 沈豪傑

會議內容：

一. 主席致歡迎辭及介紹與會嘉賓

嘉賓如下：

天水圍分區警署尖鼻咀鄉村巡邏隊趙志強警署警長

元朗分區警署鄉村巡邏隊劉啓良警長

元朗分區警署警民關係組社區聯絡主任鄧錦章警長

元朗民政事務處聯絡主任主管(鄉郊二)李德明先生

元朗民政事務處聯絡主任(鄉郊二)謝慧慧女士

房屋署高級土木工程師容長能先生

房屋署土木工程師康榮傑先生

房屋署規劃師王以琳小姐

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葉偉倫先生

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

奧雅納工程顧問董事朱家敏小姐

奧雅納工程顧問董事楊詠珊小姐

奧雅納工程顧問助理規劃師劉慧璋女士

(三) 規劃署及土木工程拓展署：元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究的 第二階段社區參與

馮志慧女士表示，在「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「本研究」）的第一階段的公眾社區參與時，已諮詢屏山鄉鄉事委員會委員，並就發展元朗南的一些重要議題互相交流後。研究團隊在收集大家的意見後，制訂了初步規劃發展大綱圖，今日就初步發展大綱圖諮詢屏山鄉鄉事委員會，請委員就發展建議提出意見。就元朗南發展的實施安排，研究團隊會在下一階段研究，並在下一階段社區參與提供有關建議。在第三階段社區參與會就建議發展大綱草圖時再諮詢各位委員。有關初步發展大綱圖交由顧問公司董事楊詠珊小姐闡釋(以投影機播放及講解)。

楊小姐表示，「本研究」共有三個階段的社區參與活動，而今次是第二階段社區參與，希望就初步發展大綱圖諮詢各位委員的意見。

「本研究」目的主要是探討元朗南具發展潛力區包括公庵路一帶和唐人新村一帶土地的土地用途，當中包括很多棕地，即一些露天貨倉和相關場地。具發展潛力區約 216 公頃。研究團隊在第一階段社區參與收集了不同人士的意見，普遍支持優化棕地作房屋發展，亦有意見建議探討周邊的荒廢農地。

在鄉郊工業方面，有一些現有經營者反對發展棕地，因為會影響到地區經濟和他們的生計，並希望可以原地保留這些露天倉庫和鄉郊工業用途；但同時亦有建議整合在這些棕地上的倉庫至特別設計的多層工廠大廈，善用

土地資源。另外，應該改善現有環境和配套設施，如交通、排污、排水及社區設施等。研究團隊亦清楚了解到各位委員對發展元朗南要顧及現時村民的訴求，尤其不希望在村屋附近發展高樓大廈，亦有要求擴大「鄉村式發展」地帶，改善村民的居住環境及配套設施。同時亦有意見希望可以保留現有的常耕農地，或復耕部分農地。此外，有意見指出應該有全面的規劃設計，提供土地作經濟活動，改善配套網絡特別是交通上與元朗市中心的接駁，和周邊交通、排污、排水及社區設施等。實施安排方面，若果有居民或商戶受影響，應提供合理的安置及補償安排，亦有人支持政府收回土地作發展。

考慮了公眾意見和經過初步技術評估後，研究團隊制定了整體規劃及設計大綱，以照顧多元需要以及配合周邊發展為主要考慮，規劃元朗南為元朗新市鎮的延伸。元朗新市鎮的發展密度比較高，因此在靠近新市鎮地方的發展密度會比較高，並朝大欖郊野公園方向減低發展密度，配合鄉郊特色。另外，亦建議在元朗公路旁設鄉郊工業區，把露天貨倉和鄉郊工業整合在靠近元朗公路位置；及保留唐人新村的常耕農地，作農業發展。同時，在交通及行人網絡連繫上，會加強交通以及相關的配套設施。

元朗南的發展願景是建立一個綠色和宜居的可持續發展社區，並提供一個理想的居住、工作和享受自然的環境。這裡的總規劃人口約 8 萬，提供約 2 萬 6 千個住宅單位，當中 6 成是公營房屋，4 成是私人房屋，而地積比率為 1 倍至 5 倍，預計可以提供約 10,900 個就業機會。首批居民預計將於 2025 年遷入，但確實時間須有待進一步技術評估核實。

初步發展大綱圖共有 3 個住宅社區。第 1 區是「都會生活區」，由於「都會生活區」比較接近新市鎮，因此地積比率會較高，約 5 倍，並向南面延伸減至 4 倍，而公庵路東部的地積比率是 1.5 倍。第 2 區是靠近大欖郊野公園的「樂活生活區」，這個社區的最高地積比率有 4 倍，而南面就減至 1.5 倍。最後第 3 區是「花園城區」，由於位於唐人新村的「花園城區」內已經有一些住宅發展，有些更是新建成的，因此建議保留唐人新村路和沙井路的現有住宅群，而新發展則建議採用現有住宅發展的地積比率，即 1 倍以配合現有住宅發展。

第 4 個規劃區是「田園地帶」，區內的現有農地仍在進行耕作，因此建議保留它們，亦會在該區南部預留用地作禽畜養殖場。而第 5 個規劃區是「就業帶」，包括佔地約 15 公頃的「工業」地帶，其地積比率為 4 倍，及佔地約 5 公頃的「露天貯物」地帶。這區靠近元朗公路，道路設計上可方便相

關的貨運交通便捷接駁至公路，而將來的工廠大廈可因應行業的需要而特別設計，回應公眾對地區經濟和有關行業的訴求。

另外一樣很重要的就是道路改善和公共交通建議。楊小姐表示，十分感謝委員在第一階段社區參與中提醒研究團隊要考慮元朗區的整體交通問題，因此這次亦邀請了交通顧問朱家敏董事出席是次會議。初步發展大綱圖包括交通網絡建議，連接元朗南至元朗新市鎮和洪水橋新發展區，另外亦有公共交通服務接駁到西鐵和輕鐵站，及行走市區和新界北區的巴士。研究團隊亦會研究環保交通系統，希望可以連接到將來的洪水橋新發展區。至於行人及單車網絡方面，會有不同的單車和行人網絡，連接元朗南的不同部分，及連接至元朗新市鎮和擬議洪水橋新發展區，亦希望該單車徑可以連接到大欖郊野公園。

楊小姐表示十分明白大家對內部交通的關注，亦收到很多不同建議，特別是在元朗南明渠方面，有公眾人士詢問能否通過覆蓋元朗南明渠擴闊公庵路。研究團隊就此提出了 3 個方案。方案 1 是完全覆蓋元朗南明渠，覆蓋之後可以提供 4 條行車線，但活化明渠的機會則變得有限，這方案亦可以考慮保留部分地段的明渠。方案 2 是覆蓋部分元朗南明渠，覆蓋之後可以提供 2 條行車線，亦可以保留整條明渠，但可活化的明渠闊度會收窄。而第 3 個方案，就是完全不覆蓋元朗南明渠，如現時情況一樣，可提供最大空間作明渠活化。但如果完全不覆蓋明渠，又希望可以擴闊公庵路到 2 條行車線，則需要徵收公庵路旁邊的土地作擴闊道路之用。楊小姐希望各位委員可以就這 3 個方案進行討論，發表意見，又或者提出其他新方案。

除此之外，在元朗公路北面的元朗第 13 區有 3 幅多年以來仍未發展的土地，因此建議可以與元朗南一併發展，並作房屋用途。

楊小姐指出，為期兩個月的第二階段社區參與已於本年五月十二日開始，研究團隊會在諮詢各位委員後再諮詢區議會。社區論壇將於六月二十八日舉行，有關時間及地點可參考《第二階段社區參與摘要》，希望各位委員能踴躍支持，並邀請其他村民和朋友出席。初步發展大綱圖只屬初步建議，研究團隊會在收集了大家的意見後，再進一步制定建議發展大綱草圖。曾樹和主席表示，多謝楊詠珊女士詳細的介紹該規劃的內容，各委員有任何問題或意見請提出。

鄧達善副主席表示，將會徵收現時運作的露天倉土地，會令這些工業及就業人士失業，政府如何安置？將會保留附近一片農地，現時農業工業

式微，很少人耕種。建議將該農地安置作露天倉用途或政府收取作房屋用途。

張志賢副主席表示，該項房屋發展將整個山下村圍封，壓迫感很重，不知如何向村民交待，因涉及山下村及欖口村很多土地，部分為運作中的露天倉地，有些村民涉及利益問題。至於將渠道覆蓋的幾個方案仍未定案，農地作用是為村內的蓄洪藏水區，目的減少出現水浸情況，如果以渠取代不及農田收集雨水有效。另外村內有一個葬區(圖棕色 R1 位置)被圍封，會否設立緩衝區。今次諮詢不是由區議會或鄉事會通過就過關，希望顧問公司可以直接到山下村及欖口村講解才算是真正的諮詢，讓村民可以了解更多，因為受影響最深都是該兩條鄉村。

張木林議員表示，同意張副主席的意見，從規劃署的設計角度圖看是完美的，但沒有顯示層樓層高度，初步估計週邊的房屋圍繞山下村，到會有屏風樓效應。現時山下村都有水浸問題，擔心日後更加嚴重，渠道的走線設計如何？山下村及欖口村右邊位置劃為工業區，如何減少排污及空氣污染等問題，希望顧問公司直接落村聽取村民意見。

文流芳執委表示，本人是欖口村村代表在上次諮詢會後曾承諾會更改規劃，現時卻將本村的左邊位置劃為公屋，右邊劃為工業區，規劃成密集式的發展，擔心日後影響村內的環境污染、空氣、噪音及村民的身體健康，本村的鄉村式發展用地已不足夠，部分土地也納入發展範圍內，將來村民無地興建小型屋宇，如不作出規劃修改，本村一定會反對該項發展。

曾樹和主席表示，首先澄清張副主席誤會以為只要鄉事會通過就過關，鄉事會只可通過發展大綱圖。在上次諮詢會上已強調影響最大的三條村(包括山下村、欖口村及唐人新村)，席上要求有關村代表儘量表達意見，並要求顧問公司直接與有關村代表對話商討。由於張副主席缺席當日會議，所以才有以上誤解。

林如棟村代表表示，本人為唐人新村村代表，如何規劃對外的交通配套設施？

楊詠珊小姐逐一回應，就如何安置露天倉的及鄉郊工業，楊詠珊小姐表示會建議會在元朗公路南面旁邊的「就業帶」提供特別設計的設立多層工廠業區大廈，亦可特別設計多層工業大廈以配合行業運作需要大型貨車可直上大廈內，曾與露天倉代表商議，。具體實施細節安排方面，由於仍屬初

步規劃階段，因此未有就具體實施有任何方案。研究團隊會進一步就具體實施安排諮詢經營者，亦希望，有待大家可以給予意見，才可制訂初步方案。另外，由於唐人新村南部現時有的農地是常正在運作耕農地面積較大並相連中，所以建議會保留。

鄧達善副主席表示，不贊成保留農地，建議將農地作露天倉用途，或政府徵收農地或作休憩用地，這樣比作農地價值更高。

林如棟村代表表示，圖內 DO 是休憩用地，這些地都是屏山太公地。

張洪勳村代表表示，圖內 R1 部分為葬區，會否影響原居民的葬區。

楊詠珊小姐回應表示，上次會議曾主席在第一階段社區參與時已也建議研究團隊與受影響的三條鄉村召開小組會議，可以便直接對話交流意見。楊小姐亦得悉鄧副主席及張副主席所提出的意見已收到，會按你們的意見跟進及儘量作出修訂研究團隊會直接與山廈村、欖口村及唐人新村的村代表聯絡，安排小組會議。另外，關於初步發展大綱圖上的 R1 地帶位置並不會影響原居民認可殯葬區。

曾樹和主席表示，建議顧問公司楊詠珊小姐女士直接與欖口村、山廈村及唐人等村代表聯絡，安排一個焦點諮詢會議。

鄧慶業議員表示，希望這個發展不只是屋苑形式，而是以新市鎮開放模式的發展設計，可以帶動元朗區一帶的消費意欲。要有完善的交通配套(對外及內)及渠務設施，以明渠設計提供足夠排水容量會否負荷過重，否則會令鄰近的三條鄉村出現水浸情況，希望大家商討可行方案。

馮志慧女士回應表示，元朗南與元朗新市鎮被元朗公路阻隔，研究團隊已盡量通過行人及交通連繫，連接元朗南及元朗新市鎮和擬議洪水橋新發展區。透過改善與新市鎮及新發展區的連繫，元朗南可發展成新市鎮的延伸。會以新市鎮的概念設計，配合元朗南的發展，本研究內亦會建議所需有足夠的休憩用地、鄰近有學校、社區設施、消防局及體育中心等設施，以新市鎮的形式發展規劃以提供足夠所需的社區設施以及商業設施，而並非只有住宅發展。這些社區設施可供元朗南的未來居民、周邊村民及元朗新市鎮南邊的現有居民使用會有足夠的社區設施，希望可以連接附近洪水橋的房屋發展及鄰近鄉村，發揮城鄉共融的理念。

楊詠珊小姐表示，明白到不同人士對改善公庵路及交通情況有不同意見，一方面有建議覆蓋元朗明渠，以提供 4 條行車南線；但亦有人士希望可以活化明渠。因此研究團隊希望在初期規劃階段，推出三個方案，探討如何改善公庵路及活化明渠。回應，就大家擔心會對填高土地興建新市鎮，進行土地平整而會引致導到鄰近鄉村水浸問題及產生屏風樓效應的關注，研究團隊顧問公司包括有渠務顧問，有一專業團隊設計及研究應對各項環境影響會對所關注事項進行進一步技術評估設施(例如交通，渠務及污水處理)等，。

就委員對產生屏風效應的關注方面，楊小姐表示會沿山廈村及欖口村村邊規劃作美化市容地帶設施，亦會進行環境影響評估、景觀影響評估及空氣流通評估等。另外，「就業帶」的工廠業邨大廈建議為密封式的設計，不像露天倉以開放式，所以避免不會影響大家的周邊的生活環境。為令該項發展的規劃更符合大家的要求，研究團隊稍後會與有關村代表聯絡，定出日期召開小組會議，進一步聽取大家的意見，定出一個可行的方向，才可制訂可行規劃方案。有關林如棟村長提及交通配套設施方面交由顧問公司董事朱家敏小姐回應。

朱家敏小姐表示，元朗南的規劃不只限於土地用途規劃，亦整合了當發展新市鎮時不單是交通的配套設計，還要顧及土地規劃。現時唐人新村的交匯處的設計較局限，因土地限制不能接駁到至元朗公路的每個行車方向，經過整合的規劃後，車輛可經由唐人新村交匯處上元朗公路。發展區內建議的主道路該位置可以會接駁至唐人新村路及沙井路的路網，並會連接各個的規劃區域路網，強化各區連接點，達致四通八達的交通網絡；，包括亦建議亦包括強化天水圍（西）交匯處，讓唐人新村的交通可以儘量利用元朗公路出市區或其他地方。

曾樹和主席表示，建議徵收山廈下村村民的農地及綠化地作房屋用途，只要地價稍為調高一點，就會順利收地，因為這些地是屬於私人地。

張木林補充，現時山廈下路後面一條明渠(沿欖堤東/西路公庵路)為配合將來建屋，一定會填高地面，會導致水浸(以元朗馬田村為例)。如將住宅用地(R1)的樓宇發展為梯級型，由低至高，就不會有屏風樓的效應。希望顧問公司留意。

曾樹和主席表示，建議將 I 地擴大為 V-ZONE 地及增加休憩地方及綠化週邊環境，讓市民有舒適的居住環境。

山廈村張姓村民表示，現時山廈下村的交通接駁已不方便，擔心該發展會影響日後的交通問題更為嚴重。現時山廈下村人口不斷增加，村內鄉村土地已不足夠，建議考慮擴大鄉村擴展區。

山廈村張姓村民表示，想了解 R1(PH)住宅地距離山廈下村的 V-ZONE 地有幾多米 m？該處附近有一明渠河流，如何規劃排水及交通問題，希望顧問公司詳細規劃。

張志賢副主席表示，希望顧問公司個別與村代表開會聽取意見，主要是排水及交通問題，同時要求擴大村內的 V-ZONE 地，希望大家各取所需，才會順利發展該規劃。

林如棟村代表表示，沙井村會否保留，及欖裕路會否雙線行車。

楊小姐回應，距離山廈下村的 V-ZONE「鄉村式發展」地帶及初步發展大綱圖上的「住宅發展密度第 1 區（公營房屋）」之間有一個約為 6 米的美化市容地帶。初步發展大綱圖上顯示的只屬初步土地用途地帶邊界，至於有關詳細發展地段邊界及土地平整水平等議題，會在稍後的詳細設計階段中，再作進一步研究。另外，亦建議亦會保留沙井村會保留。現時為初步規劃的階段，未定距離界線，大家提出的意見，會紀錄在案，作為詳細設計的指標，亦會有第三階段的諮詢，稍後會個別聯絡受影響的村代表再聽取意見。

與會者無其他意見，規劃署、土木工程拓展署及顧問公司先行離席。

二零一四年六月六日舉行的城市規劃委員會
第 1060 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

黎慧雯女士

邱榮光博士

黃令衡先生

李律仁先生

李美辰女士

馬詠璋女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

葉德江先生

楊偉誠先生

陳建強醫生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

李啓榮先生

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

鄒桂昌教授

劉興達先生

何培斌教授

陳祖楹女士

符展成先生

陳福祥先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

任雅薇女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生(上午)

區晞凡先生(下午)

10. 秘書報告，上訴人自願放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年七月二十五日接獲城市規劃上訴個案編號2013年第6號，反對城規會於二零一三年五月十日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/410)的決定。該宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「綠化地帶」內的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。上訴人於二零一四年五月十三日及五月十四日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年五月十四日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零一四年六月六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有14宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	179
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	2
總數	:	357

跨界基建發展組

議程項目 3

[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
初步發展大綱圖及第二階段社區參與活動
(城市規劃委員會文件第9616號)

[此議項以廣東話進行。]

12. 由於奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「研究」)的顧問，而研究的初步發展大綱圖建議在元朗南興建約 15 800 個公共房屋單位，以下委員就此議項申報利益：

劉興達先生	)	
林光祺先生	)	與奧雅納公司有業務往來
符展成先生	)	

黃仕進教授	香港大學交通運輸研究所所長， 該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助
-------	-------------------------------------

黃遠輝先生	香港房屋委員會(下稱「房委會」) 委員和房委會轄下資助房屋小組 委員會主席
-------	---

13. 委員備悉符展成先生及劉興達先生因事未能出席會議。由於此議項只是向委員簡介該項目，作為公眾參與活動的一部分，而且上述已申報利益的委員並無參與該研究，委員同意他們可留在席上。

簡介部分

14. 以下政府代表及顧問於此時獲邀到席上：

丘家泰先生	—	規劃署總工程師／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／新界 1 (新界西及北)
楊詠珊女士	]	
陳禮仁先生	]	奧雅納公司
陳家琪女士	]	

15. 主席繼而邀請規劃署代表及顧問向委員簡介這項研究。

[劉文君女士及黎慧雯女士於此時到席。]

16. 規劃署總工程師／跨界基建發展丘家泰先生向委員簡介研究的目的是，就元朗南已受影響的棕地的發展潛力加以考查和善用，以作發展房屋和其他用途並提供基礎及社區設施，以及藉此改善現時的環境。研究的第一階段社區參與活動於二零一三年六月作出總結。當局考慮所收集的公眾意見及初步技術評估的結果後，制定了一份初步發展大綱圖。第二階段社區參與活動於二零一四年五月十二日展開。當局會在第二階段社區參與活動後制定具發展潛力區的建議發展大綱草圖及落實計劃。

17. 顧問楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

第一階段公眾參與活動的主要意見

- (a) 公眾普遍支持善用已受影響棕地的發展潛力，以作房屋用途，並有一些人士要求一併探討周邊荒廢農地的發展潛力；
- (b) 亦有人建議整合露天貯物場及鄉郊工業用途，使之成為多層工廠大廈。然而，一些現有營運者要求保留原有的營運模式。一些區內居民則反對進行發展。亦有要求保留常耕農地及復耕荒廢農地；
- (c) 公眾普遍歡迎在具發展潛力區進行房屋發展，因為這可改善環境，但有關發展應與周邊環境互相協調，並相應進行已規劃的基建改善工程；
- (d) 公眾對實施機制持不同意見，並認為應為受影響居民及商戶提供合理補償；

總體規劃及設計框架和主要的發展建議

- (e) 具發展潛力區內將分別提供約 15 800 個(60%)公共房屋單位及 10 300 個(40%)私人房屋單位，總面積約為 216 公頃。三個住宅區的發展密度會由北面近元朗新市鎮附近一帶的 5 倍地積比率，下降至南面毗連大欖郊野公園一帶的 1 倍地積比率。預計

首批居民將於二零二五年遷入，但須視乎下一階段研究所進行的詳細技術評估而定；

[梁宏正先生及邱榮光博士於此時到席。]

- (f) 擬把約 11 公頃的常耕農地及約 3 公頃的次生林地及天然河道分別劃為「農業」地帶及「綠化地帶」。元朗公路以南一帶則預留作鄉郊工業用途。約 15 公頃的土地會用作鄉郊工業用途，而約 5 公頃土地則用以露天存放大型及重型貨物及機器；
- (g) 預計可在具發展潛力區創造約 10 900 個就業機會；

道路及運輸改善建議

- (h) 擬在具發展潛力區內興建的道路及行人網絡將把元朗新市鎮及擬議洪水橋新發展區連繫起來。另會提供公共交通工具，把具發展潛力區接駁至輕鐵及西鐵站；
- (i) 公庵路及僑興路北段的道路改善工程範圍須視乎元朗明渠鋪蓋工程的規模而定。當局就元朗明渠北部的活化及相關的交通改善工程提出三個方案，以進行諮詢；

元朗第 13 區－具發展房屋潛力的用地

- (j) 為把握元朗南發展的機遇，當局將考慮把元朗第 13 區的三塊用地，連同元朗南一併進行發展，以釋放該等用地的發展潛力，以作房屋用途(約可提供 4 300 個房屋單位)。房屋的類型及落實詳情會在下一階段的研究中探討；以及

第二階段社區參與活動

- (k) 第二階段社區參與活動已於二零一四年五月十二日展開，為期兩個月至二零一四年七月十四日止。當

局會諮詢相關議會／委員會，以及區內的關注團體。

討論部分

18. 由於規劃署代表及顧問已完成陳述，主席請委員發問及提出意見：

交通

19. 副主席備悉現時元朗的交通已十分繁忙。待日後具發展潛力區的擬議住宅發展落成後，人口將有數倍的增幅，因此，研究應小心探討對交通可能造成的影響。丘家泰先生回應說，當局將興建一條道路，連接具發展潛力區及元朗公路。另會提供前往西鐵及輕鐵站的穿梭／接駁巴士服務，並會探討連接擬議洪水橋新發展區的環保運輸系統。如有需要，交通影響評估會建議進行路口改善工程。顧問陳禮仁先生補充說，當局擬於元朗市中心的邊緣附近闢設架空公共交通交匯處，以便接駁西鐵。待新建的運輸基礎設施投入服務後，即使具發展潛力區的人口有所增加，亦不會令元朗市中心的交通情況惡化。

[王明慧女士於此時到席。]

就業

20. 主席備悉在具發展潛力區將會創造約 10 900 個就業機會。他詢問該等就業機會的性質，以及土地業權分散會否影響具發展潛力區的落實情況。楊詠珊女士表示，所創造的就業機會涉及鄉郊工業及露天貯物用途、零售業務及政府、機構及社區用途。至於土地業權方面，規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展馮志慧女士表示，具發展潛力區內約 80%的土地屬於私人土地，而政府土地主要是道路和作公共事業設施的用地。他們會在下一階段的研究探討落實方面的事宜。

現有露天貯物用途

21. 四名委員對重置區內現有露天貯物用途表示關注。他們普遍認為露天貯物用途對本港的經濟至為重要，因此應在下一

階段的研究探討如何以全面而創新的方式重置現有的經營業務。一名委員表示，實有需要(a)研究是否優先重置現有的經營業務；(b)採取創新的方式來解決所有相關事宜(例如土地用途及鄉郊工業所造成的視覺影響)；以及(c)訂定落實機制。

22. 對於有建議把露天貯物用途置於多層建築物內，一名委員詢問現時具發展潛力區內的露天貯物用途所佔土地的面積及比例。丘家泰先生在回應時表示，具發展潛力區內約 49% 或 106 公頃的土地是作露天貯物用途。為了善用土地，初步發展大綱圖把約 5 公頃的土地預留露天存放大型貨物及機械，並把約 15 公頃的土地指定作位於多層建築物內的鄉郊工業用途。假設多層建築物的存放量是露天地方的四倍，即 15 公頃土地可處理相等於 60 公頃露天地方的存放量。楊詠珊女士補充說，考慮到現時區內露天貯物用途的性質，日後的多層建築物會予以特別設計，包括較高樓底，足夠的結構承載力，以及加設重型車輛適用的斜路。當局會就初步發展大綱圖進一步徵詢經營者的意見，並在下一階段制定建議發展大綱草圖時予以考慮。這名委員表示，不是所有類型的露天貯物用途都可置於多層建築物內。

[陳建強醫生於此時到席。]

元朗明渠的方案

23. 一名委員詢問鋪蓋明渠的準則，以及鋪蓋的範圍是否視乎水質及明渠所傳出的臭味而定。楊詠珊女士在回應時表示，鋪蓋方案只適用於明渠的北部，因為南部是雀鳥的覓食地，具生態價值，不會加以鋪蓋。丘家泰先生表示，不同的鋪蓋方案，亦會令明渠的活化程度及公庵路的擴闊範圍有所不同。例如在方案一下，明渠會完全鋪蓋以闊四條車道，因而限制了活化機會；而在方案三下，沒有鋪蓋的明渠會闊兩條車道，因而容許明渠得以全面活化。楊詠珊女士補充說，明渠的臭味問題並不嚴重，區內人士較關注交通的改善事宜。目前，公庵路及僑興路均是不合標準的道路，完全或部分鋪蓋明渠可提供空間以擴闊道路，而方案三的道路擴闊工程涉及收地。

24. 另一名委員詢問當局曾否評估為明渠北部鋪蓋前後所預計的行車架次，以及方案三下的四條車道會否有預留容量。丘

家泰先生回應說，公庵路只是一條區內道路，兩線或四線行車都不會對車流造成重大影響。鋪蓋的範圍則可能會影響在路旁栽種植物或闢設單車徑的空間是否足夠。陳禮仁先生補充說，就車流而言，公庵路不需要四線行車。闢設四條車道可讓公共交通服務在繁忙時間優先使用行車道，以前往元朗新市鎮的擬議公共交通交匯處。闢設四條車道不會促進該區日後的發展，因為這將取決於作為對外交通聯繫的元朗公路的容量。

25. 鑑於在公庵路闢設四條車道不會大幅改善該區的交通情況，一名委員認為盡量保存明渠是較理想的做法。雖然區內人士或會認為現時的明渠不會帶來什麼裨益，但在加以活化及美化後，它將成為社區的資產。另外兩名委員亦認為明渠是新界鄉郊的獨有特色，應保存作該區的地標。通過活化，明渠可復原成河流，為居民締造更美好的生活環境。楊詠珊女士表示，倘全面活化明渠，公庵路的擴闊工程將涉及收回田寮村及木橋頭村的一些鄉村構築物。主席表示收地須受若干條件所規限，而公眾利益是考慮因素之一。另一名委員要求研究小組，不單在重置露天貯物用途上，更要在活化明渠上作新嘗試。明渠不單是排放雨水設施，更可演化成具景觀價值的水景設施。

26. 一名委員詢問活化明渠的主導原則，陳禮仁先生回應說，初步計劃是以天然覆蓋物取代明渠的混凝土面層，並會採取措施遏止污染物排入明渠。另會在乾旱季節讓來自擬議污水處理廠經處理的水流入明渠。

[甯漢豪女士於此時到席。]

27. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，元朗南鄰近其西北面的擬議洪水橋新發展區。由於這些發展區幾乎同一時間進行發展，而日後很可能是由洪水橋新發展區而非元朗新市鎮，為元朗南提供政府和社區設施的支援，所以有關研究須因應洪水橋新發展區的情況而進行。至於重置區內的露天貯物用途，則須小心考慮及進行，使之可持續發展。土地用途建議亦應具彈性，以增加作露天貯物用途的土地的效益。元朗明渠將成為理想的都市設計元素，應盡量不予鋪蓋。當局會於下一階段訂定詳細的建議。

28. 主席就討論作出總結，並要求研究小組留意委員的意見。他多謝政府部門代表及顧問出席會議。他們於此時離席。

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》的申述
(城市規劃委員會文件第 9609 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

29. 秘書報告於二零一四年六月二日收到綠色大嶼山協會(R2)的電郵，表示不會出席聆訊，並指出政府開拓土地建屋，卻沒有人口政策，這樣不能達至持續發展。該電郵的副本已提交席上，供委員參考。

30. 主席說，有關的申述會合成一組，在會上一併考慮，商議部分會在簡介和提問部分完畢後進行。

31. 以下規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

R 3 (Clive Noffke 先生)

Clive Noffke 先生 一 申 述 人

32. 主席表示歡迎他們二人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

[梁慶豐先生此時到席。]

33. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

十八鄉鄉事委員會第二十三屆村代表大會
2014 年度第一次會議

日 期：2014 年 6 月 6 日(星期五)

時 間：下午 3 時 00 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、李柏偉、黃律中、李樹芳、黃劍雄、
簡竹田、楊全發、蘇福壽、何潤發、駱乃昌、古呈祥、黃維新、戴潤南、
吳 洪、朱祖蔭、陳作堯、程振明、胡兆雄、胡偉傑、陳錦勝、黃佳灶、
張華年、鄧歡樂、易漢猷、林玉棠、簡秀金、張月明、蔡森球、林煥富、
陳禮喜、曾玉生、李鳳佳、譚泰明、林添福、陳玉榮、胡水賢、胡景光、
楊東才、何志偉、鄭延平、葉振發、蔡子來、林照權。

鄉議局特別議員 - 梁智峯

列席者： 元朗民政處 - 吳燕冰、鄭文傑
規劃署 - 馮志慧、黃杏兒
土木工程拓展署 - 徐偉樂、葉偉倫
奧雅納工程顧問 - 楊詠珊、劉慧璋、鄧思威
本會法律顧問 - 沈豪傑

記 錄： 本會秘書 - 鄒維芳、羅梅芳
主席秘書 - 梁明堅

會議紀錄

開會時間：下午 3 時 15 分。



(乙) 報告及跟進事項：

1. 元朗南房屋用地規劃及勘察研究初步發展大綱圖

規劃署馮志慧表示元朗南房屋用地發展諮詢，去年就第一階段主導原則上已諮詢過各位意見，顧問公司制定了初步發展大綱圖，現進行第二階段社區參與，會就土地用途方案諮詢各位意見，至於大家關注的發展模式會在下一階段提出建議。

奧雅納顧問楊詠珊表示，上次會議已收集了大家意見，今次主要是聽取意見，研究目的是探討元朗南棕地房屋發展潛力基礎及社區配套。圖中黃線部份約 216 公頃土地具有發展潛力，現制定初步發展大綱圖，經收集後公眾意見是希望優化棕地作房屋發展；探討周邊荒廢農地；要求原地保留；改善環境；整合露天倉為多層工廠大廈；原居民要求擴大 V-Zone 範圍。交通、排水、水浸問題亦是研究重點，受影響居民及商戶賠償及安置等安排尚未決定。

淺藍色部份周邊荒廢農地會一併納入為具發展潛力地方，但為何公庵路東面荒廢農地並未包括在內？因為漁護署視察後認為可以復耕。

整體規劃及設計大綱：

- 改善及加強與元朗市中心聯繫，靠近市中心樓宇高密度發展。
- 總發展人口約 8 萬，提供 6 成公營房屋，4 成私營房屋，並會有 10,500 個就業機會（包括現有倉庫工作者）。
- 唐人新村常耕農地會保留，鄉郊工業帶用地約 20 公頃，將來有道路直接通往元朗公路，現時露天倉將整合為五層高工廠大廈，善用土地資源。



住宅發展劃分為 3 區：

第 1 區 - 都市生活區；鄰近公庵路旁邊以北（地積比率 5 倍）。

第 2 區 - 樂活生活區；鄰近大欖郊野公園（地積比率 4 倍）。

第 3 區 - 花園城區；鄰近唐人新村低密度住宅（地積比率 1 倍）。

奧雅納顧問鄧思威講解交通配套及公庵路明渠建議：

交通配套規劃建議：

- i) 主要南北通道連接 3 個住宅區及配合唐人新村交匯處改善工程，連接元朗公路及市中心。
- ii) 改善公庵路一帶交通情況符合交通標準。
- iii) 建議元朗公路兩旁建新支路，連接元朗臨時魚市場設立的公共交通交匯處。
- iv) 天水圍西交匯處改善工程，連接洪水橋新發展區。
- v) 向運輸署建議加強公共交通接駁服務，每區預留位置興建公共巴士、小巴士，連接輕鐵及元朗港鐵站。
- vi) 增設單車徑及行人路，研究軌道式交通工具，方便市民往返元朗市中心。

元朗公庵路明渠建議：

- i) 完全覆蓋公庵路明渠，提供 4 條行車線。
- ii) 覆蓋部份明渠，提供 2 條行車線。
- iii) 完全不覆蓋明渠，須徵收公路兩旁的私人土地。

大家可提供覆蓋明渠方案，元朗公路南有幾幅土地將提供 4,300 個新單位，第二階段社區論壇於 28/6/2014 舉行，公眾意見收集日期截至 14/7/2014。

梁主席表示多謝顧問公司提供幾個方案解決元朗南公庵路、橋興路交通擠塞，現時人口由 3 萬人將會增至 8 萬人。附近受影響村落，各位村代表有何意見？公屋、私樓如何分佈？

黃律中村代表表示，第一次十八鄉諮詢大會已提出竹新村有很多荒廢農地，可安置受影響貨倉，報告沒有解釋為何意見未被接納？

林添福村代表表示，須要時間查閱有關文件，可再約顧問公司作焦點討論。



駱副主席表示，十八鄉南發展不夠全面，主要靠近洪水橋發展而制定，正如黃律中村代表已指出石塘村、竹新村、上、下攸田村仍有很多荒廢農地，因水源問題，土地根本沒有覆耕能力，應全面考慮十八鄉南發展，報告只是捨易取難。

何潤發村代表表示，地區人士意見完全被忽視，建議元朗南發展只用了 5 份之 1 土地，有很多荒廢農地未有善用，浪費珍貴土地資源，報告只為大財團度身而造，要全面研究整個元朗南計劃才可取。

易漢猷村代表表示，必須顧及沿路村落居民需要，公庵路、橋興路已非常擠塞，極力反對此計劃。

易喜亮村代表表示，元朗南發展一半土地屬於白沙村，第一次諮詢大會完全沒有提及覆蓋明渠的建議，首要必須改善交通，否則沿路原居民村落絕對不會支持此方案。

胡兆雄村代表表示，橋興路、公庵路改善是部份或是整條路？現時交通擠塞、改道、交通燈等問題，日後必須依照當地人流量情況而設計交通方案。

梁主席表示，人口驟增，必須改善交通，覆蓋明渠，增設交通網絡、單車徑、行人路，大棠路已飽和，非常擠塞，第一次諮詢鄉事會已反映的意見，建議發展荒廢農地，讓貨倉使用，以免影響生計。另外首要是居民原區安置、就業，基本條件是擴大 V-Zone 範圍，諮詢會上三無人士不是持份者，不能代表當區居民意見，應直接諮詢受影響村落、貨倉會、鄉事會、居民組織等、並必須磨合各方意見，要有共識才可規劃。

規劃署馮志慧表示，荒廢農地已檢討，漁農署視察後認為大部份農地有覆耕潛力，擴大 V-Zone 範圍涉及小型屋宇發展政策，會檢討土地需求。

奧雅納顧問鄧思威表示必須改善整條公庵路，增加橋興路以東路口連接，元朗公路兩旁亦有道路連接元朗港鐵站及大棠路路口往元朗市中心，疏導交通。

梁主席表示首要處理基本問題，規劃道路網絡、研究發展荒廢農地、擴大 V-Zone 範圍等，持份者意見最為重要。

駱副主席表示是次諮詢會不被接納，紀錄在案。



元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

與田寮村、木橋頭村、白沙村、黃泥墩村及水蕉新村的跟進會議

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 19 日（星期四）
時間： 下午 3 時至 4 時半
地點： 十八鄉鄉事委員會辦公室

整體意見

- 初步發展大綱圖應處理在具發展潛力區以外的影響，特別是在交通、基礎建施和社區設施等方面，如發展天水圍新市鎮新增人口對周邊地區交通的影響。

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 有與會者留意到約五份四的擬議人口將居住於沿公庵路一帶地方，而唐人新村的人口較少。他們詢問此安排背後的理念，並認為應均衡分佈人口。
- 木橋頭村代表希望能進一步向其鄉村介紹鄉村周邊的擬議發展，尤其是鄰近的公營房屋。他們詢問擬議公營房屋的高度及密度，並關注擬議社區設施是否足夠服務區內所有居民。
- 應在鄉村與公營房屋發展之間提供更多緩衝區或休憩用地，保留鄉村寧靜和鄉郊特色。應為鄉村及公營房屋提供更多康樂設施供居民享用。亦應提供街市、商店、商場及康樂設施。
- 鄉村代表理解香港的整體房屋需求，但亦認為應擴展「鄉村式發展」地帶，滿足原居民的住屋需求及鄉村的人口增長。可改劃荒廢農地為「鄉村式發展」地帶。另外，應照顧原居民的生計、就業機會及土地供應。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 由於區內的小型「山寨廠」為香港整體物流業提供支援，與內地保持緊密的貿易往來，因此應明確表示露天貯物場及鄉郊工業用途在區內的重要性。本區業務的運作性質與落馬洲、廈村不同。
- 擬議作露天貯物場及鄉郊工業用途的土地，只佔現時用作露天貯物場及鄉郊工業用途土地約五份一，並不足以容納所有現有營運者。

- 應擴展「就業帶」以容納更多商務活動，為當地社區提供更多就業機會。例如，應擴展位於大棠山路及大樹下路的現有「露天貯物」地帶，容納更多露天貯物場。這些措施亦可為當地社區製造就業機會，減少跨區通勤。
- 現時位於十八鄉的露天貯物場及鄉郊工業不會搬遷至屏山鄉，因此應善用十八鄉附近的荒廢農地作為「就業帶」。這亦可減少屏山鄉與十八鄉的衝突，確保當地行業及就業機會的可持續發展。
- 「就業帶」內「工業」地帶的擬議多層工業大廈並不適合現有工業用途的性質。其中，露天貯物場及貨倉貯放重型機械及建築物料，因為大廈的承重能力及重型貨車操作所需的原故，重型機械及建築物料不能貯放於大廈內。

擬議農業用途

- 鄉村代表認為農業活動已逐漸式微，因此質疑在十八鄉南具發展潛力區周邊的荒廢農地進行復耕的可行性。他們認為可把荒廢農地改作露天貯物場及鄉郊工業用途，並支持擴闊公庵路／橋興路以容納更多貨運交通。

元朗明渠

- 元朗明渠的生態價值低，應覆蓋以提供四條行車線。亦有意見支持覆蓋由元朗明渠南端至馬棠路的元朗明渠，提供與元朗新市鎮的直接連繫。
- 如需因興建四線道路而收地，應有合理的理由。

運輸及交通

擬議道路網絡

- 研究並沒有改善僑興路，亦沒有為鄉村帶來任何改善。為改善公庵路與僑興路之間的連繫，應把現有行人天橋改為行車橋。應在第三階段社區參與提供改善公庵路與僑興路的詳細建議。
- 黃泥墩村的代表要求延伸覆蓋元朗明渠及道路改善工程至黃泥墩村，讓他們可直接前往元朗新市鎮。
- 有意見對前往元朗新市鎮及市區的對外連接，以及繁忙時間道路容量表示關注。不應只改善元朗公路以南的道路，應一併改善元朗新市鎮的道路，如十八鄉路。
- 建議興建新道路連接大棠路至僑興路，提供前往元朗南中心點的直接道路。

擬議行人及單車徑網絡

- 應沿公庵路／僑興路提供行人道及單車徑。為了增加朗屏站的可達性，應連接單車徑至馬棠路的擬議高架行人天橋。

- 應在公庵路與僑興路之間提供更多過路設施，改善東面與西面的連接性。

基礎建設

- 由於新發展會建於較高的土地平整水平或平台上，有意見對新發展與現有發展的土地水平差異而可能帶來的水浸風險表示關注，並可能會對位於低窪地區的鄉村造成水浸。
- 木橋頭村代表對於鄰近鄉村的公用設施（包括污水處理廠、污水抽水站及電力支站）的規模，以及其對鄉村產生的噪音、異味及對村民造成的污染和負面影響表示關注。應把地下設施的出風口或公用設施設於遠離現有民居的位置。

實施安排

- 應合理地向各受影響人士作出補償及安置／搬遷，否則他們不會支持有關項目及拒絕遷出。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

與山廈村的跟進會議

會議摘要

日期：2014 年 6 月 20 日（星期五）

時間：晚上 7 時半至 9 時

地點：山廈村村公所

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 發展密度應由市中心逐漸遞降至邊緣。元朗南的北面的高密度發展並非元朗新市鎮邊緣低密度發展的延續。
- 居民對房屋發展的高度表示關注，認為在鄉村以東的公營房屋應採用梯級式建築設計，鄰近鄉村的建築物較低。
- 當更多人遷入鄰近鄉村的公營房屋後，會令鄉村失去清靜的環境。新居民與現有村民的生活方式不同，會帶來治安問題及可能帶來衝突。
- 村民要求擴展「鄉村式發展」地帶以滿足村民的住屋需求，並要求把山廈村東面的公營房屋用地改為「鄉村式發展」地帶，預留作擴展鄉村之用。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 有與會者詢問擬議工業發展提供的就業機會能否支持及是否適合區內的就業情況。「就業帶」的規模比現有情況大為縮少，指出建議方案只顧及私人大型發展商。
- 由於大型機械及重型建築物料不能貯放於大廈內，居民詢問「工業」用地內的擬議多層工業大廈是否適合現有經營。有居民留意到擬議工業用地比現有情況少，擔心工業用地供應不足。
- 居民對未來多層工業大廈產生的空氣及噪音污染表示關注。

擬議政府、機構或社區設施及公用設施裝置

- 居民詢問設施是否足以服務當地人口。
- 居民對消防局及救護站的需求及位置表示關注，認為可能在晚上帶來噪音滋擾。他們建議在「工業」地帶提供這些設施，而非在住宅地區。

運輸及交通

- 居民指出應解決位於山廈村以南及以西的擬議南北向道路對區內風水的影響。
- 居民要求延伸擬議道路，連接欖堤路至山廈村。

排水

- 山廈村長時間受水浸問題影響，經多次投訴後亦未能解決問題。發展元朗南時亦應解決鄉村的水浸問題。
- 由於山廈村現有發展與新發展及道路的平整水平有異，居民對可能帶來的水浸風險表示關注。他們要求政府提供適當的排水設施，安設水泵及排水渠，解決水浸問題。

實施安排

- 居民對收地表示關注，要求政府為受影響人士包括露天貯物場經營者，提供合理的補償及安置安排。
- 居民指出元朗南發展約八成土地屬山廈村，應公平地作出補償。

社區參與

- 居民欣賞政府採納他們在第一階段社區參與中，提出保留山廈村西南面農地的意見。
- 居民歡迎舉行社區參與活動，希望可以在下一階段再諮詢他們的意見。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

金蘭觀簡介會

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 22 日（星期日）
時間： 上午 11 時至 12 時半
地點： 金蘭觀

金蘭觀的背景

- 金蘭觀是香港道教聯合會的固定成員，推動道教信仰及價值，貢獻社會。
- 金蘭觀在元朗南區具重大文化及歷史價值，是區內的社區焦點。金蘭觀會定期舉行傳統宗教儀式，例如氣功班及扶乩儀式。
- 成員普遍支持發展，但認為文化資源對當地發展十分重要，應保育現有文化，補足新市鎮發展。金蘭觀具重大及獨特的歷史價值，非其他地方能有；而文化資源是加強當地特色及社會穩定性的重要因素，因此應保留金蘭觀。通過與元朗南未來居民和來自其他地區的遊客分享文化價值、傳統及歸屬感，將可以為現有及未來居民帶來裨益。金蘭觀亦需要舉辦儀式、聚會及練習氣功的場地。

對初步發展大綱圖的意見

- 在發展新界時應尊重歷史建築物。
- 「機構或社區」用地並非由金蘭觀擁有。在約一個月前，2014 年 3 月時土地擁有人過身後，已不被允許使用該土地。由於金蘭觀的建築已謹慎參照風水及祖師爺的嚴謹要求，他們希望可以原址保留，並提供彈性擴展現有「政府、機構或社區」地帶，供金蘭觀的日後發展。
- 另一方面，道觀亦會考慮遷移至鄰近山邊及「田園地帶」具自然環境的位置。選址應與主要道路有一段距離，以維持宗教機構的清靜。亦會考慮遷移至金蘭觀西南面的「綠化地帶」。此外，亦有建議把在初步發展大綱圖時鄰近預留給金蘭觀的「機構或社區」用地的道路遷移至金蘭觀附近。然而，考慮到祖師爺的嚴謹要求，尋覓新選址並不容易。
- 由於「露天貯物」用地產生的交通會影響金蘭觀的運作及其清靜環境，有意見對與「露天貯物」用地為鄰所產生的問題表示關注。而定期宗教活動，例如敲晨鐘及燒香，可能會對周邊住宅社區造成滋擾，應解決與周邊住宅用地為鄰產生的問題。
- 與會者指出金蘭觀後有一些墳墓，質疑初步發展大綱圖上擬建新路的可行性。

- 考慮到舉辦定期宗教活動的需要，不能把金蘭觀置於大廈內。

實施方案

- 如不能避免要搬遷道觀，政府應提供協助，並提供合理的補償。
- 成員詢問法定城市規劃程序，尤其就研究過程期間接獲的新規劃申請的處理方法。他們特別關注周邊土地被改劃作住宅用途，可能會影響他們未來的擴展及興建道路的建議。

社區參與

- 成員認為應更好地向他們介紹元朗南研究。然而，他們欣賞研究團隊與他們會面，並認為應在研究期間進行更多會議。
- 他們詢問會議記錄及個別的書面意見會否供公眾查閱。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

與欖口村的跟進會議

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 22 日（星期日）

時間： 下午 4 時至 5 時

地點： 欖口村

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 鄰近欖口村的公營房屋可能會造成不良的景觀及空氣流通影響。
- 居民認為應保持欖口村周邊土地不變，供欖口村日後發展。
- 由於在九零年代興建元朗公路時收回了欖口村部分土地，居民表示地政總署曾在 2003 年的會議上，同意把欖口村以東及欖堤西路以西、在初步發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 1 區（公營房屋）」的土地納入「鄉村範圍」內供擴展鄉村，然而從未落實有關承諾。居民可以稍後把該會議記錄交給顧問公司。居民亦表示會與地政總署就補償進行商討，並要求撤回「住宅發展密度第 1 區（公營房屋）」用地。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 居民查詢會於擬議多層工業大廈內放置甚麼貨物，並對可能產生的噪音和空氣污染，及其昂貴租金表示關注。
- 建議改劃「農業」地帶作露天貯物用途。

運輸及交通

- 居民要求盡快改善欖口村的交通狀況。現時，進入鄉村只能通過一條道路（即欖喜路），不但佔用私人地段，在繁忙上學／放學時段亦非常擠塞。應擴闊有關道路。否則，政府可以利用村內的籃球場以改善道路。村民亦歡迎收地以擴闊道路。新／經改善道路可與元朗公路並行，並連接至朗漢路及欖堤東／西路，容許作雙程行車。
- 居民對元朗南發展的未來交通情況表示關注。他們認為欖裕路的交通已十分擠塞，無法再處理未來交通。設立交通燈後，原築周邊的交通尤其擠塞。

- 應覆蓋明渠以改善交通。

實施方案

- 由於鄉村有現有居民，應在填海地上而非鄉村地進行新發展。
- 初步發展大綱圖只照顧私人發展商以助他們進行收地。
- 政府應儘早向受影響人士公佈補償及安置安排，提供有關資訊。應向受影響商戶，包括露天貯物場經營者、土地業權人、租戶及居民提供合理的補償及安置安排。應在公營房屋安置受影響居民。
- 由於收地會使居民失去居所，他們認為收地提供的金錢無法補償他們的損失。由於私人樓宇市場的房地產價格太高，補償金額不足以購入同等狀況的房屋或單位，而他們亦不符合租住房屋及資助性房屋資格、以及其他政府補償及安置安排的資格。有意見要求更改方案，避免影響他們的居所。
- 有一位居民指出，規劃署拒絕了他就露天貯物場提出的規劃申請，認為初步發展大綱圖凍結了區內的發展。應在可見將來保留現有用途，例如鄉村東面的露天貯物場，直至進行收地。

社區參與

- 有居民表示已參與第一階段社區參與活動，亦有意見認為方案已有定案，諮詢活動並沒有意義。應進一步諮詢村民。

元朗區議會二零一四年度第三次會議記錄

日期：二零一四年六月二十四日(星期二)

時間：上午九時三十分至下午五時四十五分

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

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 梁志祥議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
副主席： 王威信議員	(會議開始)	(會議結束)
議員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
陳美蓮議員	(會議開始)	(會議結束)
陳思靜議員	(會議開始)	(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)	(會議結束)
趙秀嫻議員	(會議開始)	(下午 5:00)
莊健成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
徐君紹議員	(會議開始)	(會議結束)
郭慶平議員	(會議開始)	(下午 3:00)
郭 強議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
鄺俊宇議員	(會議開始)	(會議結束)
黎偉雄議員	(會議開始)	(會議結束)
劉桂容議員	(上午 11:15)	(會議結束)
李月民議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
梁福元議員	(會議開始)	(會議結束)
呂 堅議員	(下午 12:50)	(會議結束)
陸頌雄議員	(會議開始)	(下午 3:50)
麥業成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
文志雙議員	(會議開始)	(下午 2:20)
文光明議員	(會議開始)	(會議結束)
沈豪傑議員	(會議開始)	(下午 5:00)
蕭浪鳴議員	(會議開始)	(會議結束)
戴耀華議員, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
鄧焯謙議員	(上午 9:55)	(會議結束)
鄧卓然議員	(會議開始)	(下午 2:20)
鄧慶業議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧賀年議員	(會議開始)	(下午 5:00)
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)
鄧廣成議員, MH	(會議開始)	(下午 5:30)
鄧勵東議員	(會議開始)	(下午 2:20)
曾憲強議員, MH	(會議開始)	(下午 5:00)
曾樹和議員	(會議開始)	(會議結束)
黃卓健議員	(會議開始)	(會議結束)
黃煒鈴議員	(會議開始)	(下午 2:45)
黃偉賢議員	(會議開始)	(下午 5:00)
邱帶娣議員, BBS, MH	(會議開始)	(會議結束)
姚國威議員	(會議開始)	(會議結束)
袁敏兒議員	(會議開始)	(會議結束)

秘 書： 林家馨女士

元朗民政事務處署理高級行政主任(區議會)

列席者

麥震宇先生, JP	元朗民政事務專員
黃智華先生	元朗民政事務助理專員(一)
蔡松霖先生	元朗民政事務助理專員(二)
鄭少玫女士	元朗民政事務處高級聯絡主任(市區)
蕭夢蜚女士	元朗民政事務處高級聯絡主任(鄉郊)
葉永祥先生	土木工程拓展署總工程師/新界 1(新界西及北)
陳輔民先生	教育局總學校發展主任(元朗)
張培仲先生	食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
曾祥達先生	香港警務處元朗警區指揮官
邵韻儀女士	香港警務處元朗警區警民關係主任(元朗區)
李揚道先生	房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)
趙莉莉女士	地政總署地政專員(元朗地政處)
莫慧詩女士	地政總署行政助理/地政(元朗地政處)
張惠英女士	康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理
劉榮想先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
林偉葉女士	社會福利署元朗區福利專員
梁佩賢女士	運輸署總運輸主任/新界西北

議程第四項

徐偉樂先生
丘家泰先生
馮志慧女士
楊詠珊女士
朱家敏女士
劉慧璋女士

土木工程拓展署高級工程師
規劃署總工程師
規劃署高級城市規劃師
奧雅納工程顧問董事
奧雅納工程顧問董事
奧雅納工程顧問規劃師

缺席者 周永勤議員

(因事請假)

* * * * *

**第四項：元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究
初步發展大綱圖及第二階段社區參與
(區議會文件 2014／第 36 號)**

70． 主席請議員參閱第 36 號文件，內容關於就元朗南發展制訂的初步發展大綱圖。

71． 除了土木工程拓展署的常設部門代表葉永祥先生外，主席歡迎下列人士出席是次會議：

土木工程拓展署

高級工程師

徐偉樂先生

規劃署

總工程師

丘家泰先生

高級城市規劃師

馮志慧女士

奧雅納工程顧問

董事

楊詠珊女士

董事

朱家敏女士

規劃師

劉慧璋女士

72. 丘家泰先生及楊詠珊女士簡介上述文件，並希望議員就元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究(元朗南研究)提出意見。

[會議於午膳時間暫時休會，並於下午二時二十分繼續進行。]

73. 主席表示，梁福元議員於席上提交一項動議，並獲鄧貴有議員、鄧家良議員、陳美蓮議員、鄧廣成議員, MH、黃卓健議員、程振明議員、張木林議員、陳思靜議員、黎偉雄議員、戴耀華議員, MH, JP、莊健成議員、鄧賀年議員、湛家雄議員, BBS, MH, JP、王威信議員、趙秀嫻議員、曾憲強議員, MH、沈豪傑議員、鄧慶業議員、劉桂容議員、陸頌雄議員、文光明議員、鄧焯謙議員及鄧卓然議員和議，內容如下：

「動議：支持政府發展元朗南建屋計劃

據政府公告，目前有 20 多萬戶市民正在輪候公屋，不少家庭居住於環境惡劣的劏房，私樓的樓價及租金高企，特區政府需要盡快增加房屋供應，以解決此民生『重中之重』的問題。顧問公司現正進行諮詢在元朗南的棕地上研究發展房屋，本會是支持的；與此同時，本會有以下的要求：

1. 必須讓現時在該區經營倉庫及物流業者在附近予覓地以安置，令其可繼續經營，解決本土就業問題；
2. 妥善安置現時居住在該區的居民及村民，擴大 V-ZONE 的規劃範圍，讓原居民都可解決住屋問題；
3. 合理地賠償給予受影響的土地業權人及持份者；
4. 全面覆蓋公庵路的明渠，擴闊行車及行人路，徹底改善現時的道路環境。本會要求就上述各項要求及元朗南發展，先諮詢本區鄉事會，才再諮詢區議會。

本會希望元朗南的房屋發展可全面改善元朗區及周邊的交通網絡配套，讓元朗社區及經濟可持續發展。」

74． 主席建議一併討論第 36 號文件及上述動議。議員對此並無異議。

75． 曾樹和議員支持在屏山鄉內的發展，並讚賞相關部門能應屏山鄉鄉事委員會的要求就元朗南研究廣泛諮詢當區村民。另外，他表示由於現時「農業」用地需求甚低，故不少土地業權人及持份者對於保留位於唐人新村具發展潛力區內農地的建議有所保留，並建議將有關土地用作興建住宅或鄉郊工業用途。

76． 沈豪傑議員反映現時元朗南一帶的道路網路承受能力已達上限，雖然文件建議增建一條南北向的行車道以連接具發展潛力區與元朗公路及唐人新村交匯處，惟認為有關措施並不足以配合發展需要。他建議貫通大棠路、公庵路、大樹下東路及大樹下西路，並支持全面覆蓋公庵路及僑興路一帶的元朗明渠以擴闊道路至四線行車，以期疏導車流。另外，他關注擬議改劃為「露天貯物」及「工業」地帶的土地面積並不足以悉數安置所有現時位於公庵路一帶受發展影響的貨倉及物流業經營者，希望了解相關的搬遷及賠償安排。至於「農業」用地方面，他查詢相關部門如漁農自然護理署等有否相應政策配合復耕農地的建議，並指出農地耕作的經濟效益甚低，認為復耕農地已不合時宜。

77． 梁福元議員表示曾於第一階段社區參與時提出多項意見，惟相關部門未有正面回應，希望藉上述動議反映對元朗南研究的意見及需求。他反映元朗南一帶涉及大量現正用作工場、貨倉及港口物流等鄉郊工業活動的土地，認為擬議的多層大廈難以存放大型機器，故希望相關部門考慮在十八鄉另覓土地原鄉安置受影響的作業，以減少對本地工業活動及就業情況的影響。另外，他支持全面覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路，並建議相關部門充分考慮安置受影響的村民。

78． 程振明議員表示十八鄉鄉事委員會基本上支持擬議的初步發展大綱圖，惟希望相關部門在元朗南進行發展時，充分考慮原鄉安置受影響的露天貯物場及物流業經營者。另外，他建議擴大及全面檢討「鄉村式發展」地帶，並反映十八鄉內有不少「鄉村式發展」地帶因位於非「認可鄉村範圍」而未能興建丁屋，希望相關部門提供優惠條件予受有關發展影響的原居民。至於交通規劃方面，他支持開闢新道路及全面覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路，認為有助疏導車流，並建議進一步加強新發展區與元朗公路的連接。

79． 張木林議員表示曾就元朗南研究與相關部門及顧問公司進行多次交流。他反映不少露天貯物場及物流業經營者已投放大量資源申領相關營運牌照。雖然唐人新村具發展潛力區北部，即元朗公路旁的土地擬改劃為「露天貯物」及「工業」地帶，並配以道路系統讓貨運無需經住宅區便可行駛至公路，惟有關土地面積並不足以悉數遷置所有受影響的作業，故他希望相關部門必須充分考慮重置安排。他亦指出唐人新村擬議的「農業」用地附近欠缺去水道等設施，並認為社會對農地的需求甚低，故建議將有關土地用作興建社區設施。另外，他反映山廈村一直存在水浸情況，希望相關部門在進行有關發展時一併解決有關問題。

80． 鄧慶業議員表示對元朗南發展寄予厚望，希望能建立一個可持續發展的社區。他認同有需要擴闊公庵路，惟關注覆蓋元朗明渠有可能影響排洪能力，故認為透過徵收道路旁的土地以提供兩條行車線的方案較為可取。另外，他希望在新發展區內規劃類似元朗市的臨街式商舖，並建議將農地改劃作興建文康設施之用。

81． 袁敏兒議員支持增加公屋供應，惟有關發展涉及不少現時用作鄉郊工業的土地，希望政府充分考慮物流業界的訴求及建議，並作出合理的安置及賠償安排。另外，她反映十八鄉路近原築的路段經常出現交通擠塞的情況，希望相關部門在落實發展計劃前先解決現時元朗南一帶的交通問題。

82． 姚國威議員支持元朗南研究的發展方向，認為有助改善香港房屋供應短缺的情況。就動議內容，他同意有需要解決本土就業問題，政府亦必須向受影響的居民及業權人作出合理補償，並認為透過擴大「鄉村式發展」地帶可滿足原居民的住屋需要。另外，他希望相關部門制訂完善的交通規劃及基礎設施，並查詢規劃道路設施時所採用的標準。

83． 黃偉賢議員認為此初步發展大綱圖的規劃仔細及全面，希望相關部門繼續廣泛聽取市民的意見。另外，他表示橫洲發展計劃、錦田南及八鄉土地用途檢討及元朗南研究內的房屋發展項目皆預計於二零二五年完成，關注人口大幅增長對元朗區的整體影響，尤其是元朗市的人口承載能力。他亦關注清拆及賠償安排，認為政府應另訂一個「棕地」的標準計算賠償金額予現時在「棕地」上經營鄉郊工業活動的經營者。

84． 戴耀華議員, MH, JP 查詢顧問公司所提出三個有關沿公庵路及僑興路覆蓋元朗明渠的方案是否皆可提升道路容量以配合預期的交通需求，並認為擴闊後的公庵路必須能夠讓雙層巴士等大型車輛行駛。他亦希望了解連接元朗南及洪水橋新發展區的環保交通系統詳情。另外，他指出擬議的污水抽水站鄰近木橋頭村，希望相關部門確保有關設施不會發出異味，影響附近環境衛生清潔和居民。

85． 麥業成議員表示元朗南研究涉及大量私人土地，對現有居民及鄉郊工業經營者造成影響，希望相關部門交代安置及賠償的詳情。他希望相關部門提供足夠的文娛康樂設施，並指出擬議的新道路仍然需沿用元朗公路的道路網絡，認為有關交通基建未必能夠應付逾八萬新增人口的運輸需求，擔心出現交通擠塞的情況。

86． 陸頌雄議員支持增加房屋土地供應，惟認為擬議的商業用地不足，擔心居民日後需前往元朗市進行日常活動，令元朗市的擁擠情況更為嚴重，故建議提供足夠的飲食及購物等設施，以滿足居民的需要。他指出有關發展的預計人口逾八萬人，惟只有約一萬個原區就業機會，擔心導致大量居民日後需跨區工作，加重對交通網絡的負荷。因此，他希望相關部門充分安置受發展影響的露天貯物場及物流業經營者，以免影響現時的鄉郊工業活動及就業情況，並建議積極發展其他商業活動，例如興建酒店、大型商場及辦公室等，以創造更多原區就業機會。另外，他建議整合公庵路旁的多幅教育用地作整體規劃發展，以「學校村」的形式共享大型運動場等設施，亦可讓居民於課餘時間及假日使用相關設施。他亦建議在興建公營房屋時採取綜合發展模式，以善用有限的土地資源提供更切合居民需要的配套。

87． 呂堅議員支持於元朗南興建房屋，尤其是增加公屋供應。他關注現時元朗南有不少用作貨倉及鄉郊工業的土地，有關經營者投放不少資源營運業務，亦提供大量本地就業機會，希望政府向受影響的經營者作出合理賠償，以及考慮調整釐定收地賠償的準則。至於交通配套方面，他認為現有及規劃中的交通基建未必能夠應付人口增長所帶來的運輸需求，建議透過規劃新交通道路網絡加強元朗南與元朗北的連接，以紓緩元朗市的擁擠情況。

88． 莊健成議員支持元朗南研究，認為增加房屋供應有助解決年輕人置業困難的情況。他希望政府對受影響的土地業權人及持份者作出合理的收地

賠償，並建議考慮充分安置現時於元朗南一帶的物流業經營者，以免影響本地鄉郊工業活動及就業情況。另外，他反映元朗區經常出現交通擠塞的情況，希望盡快改善區內的交通基建及配套，以配合發展。

89． 湛家雄議員, BBS, MH, JP 建議於元朗南規劃市中心或工商業核心地帶，以免居民日後集中於元朗市進行日常生活，並建議創造更多原區就業機會，以減少居民跨區工作的情況。他指出元朗區內正同時進行多個房屋土地規劃發展，人口將由現時約 60 萬人增至約 100 萬人，故要求政府在增加房屋供應時，必須一併規劃完善的交通基建及社區配套設施。他關注區內交通道路設施未必能夠配合發展所帶來的新增運輸需求，建議制訂更詳細的交通規劃，包括擴建連接屯門公路及三號幹線的元朗公路，以及積極考慮規劃新的對外道路網絡，以加強與市區的連繫。另外，他建議調高商業用地的地積比率以興建酒店、辦公室等商業設施，除了可增加經濟效益，亦有助創造就業機會。此外，他查詢住宅發展區 R1、R2 及 R3 的地積比率，並建議於元朗市邊緣進行房屋發展項目時採用階梯式設計，而地積比率應以三倍為上限。

90． 郭強議員, MH 支持增加房屋供應，惟希望相關部門與受影響的土地業權人及物流業經營者達成共識。另外，他反映輕鐵軌道佔用大量路面空間，導致元朗市路面交通及行人路相當擁擠，建議相關部門在元朗南及洪水橋等新發展區採用輕軌高架鐵路系統，以加強元朗南與元朗市及擬議洪水橋新發展區之間的連繫。

91． 副主席認為元朗明渠的防洪作用有限，故支持全面覆蓋公庵路及僑興路一帶的元朗明渠以擴闊道路，同時亦可善用土地資源。另外，他反映明渠旁的土地發展容易引致人車爭路的問題，希望相關部門留意。

92． 黃偉賢議員表示現時運輸署基於道路安全已避免興建迴旋處，並以交通燈號控制十字路口，惟有關設計往往容易導致交通擠塞，故建議考慮興建上下兩層行車設計以取代十字路口。另外，他支持興建擬議的觀景單車徑，並建議擴闊有關單車徑以同時作緩跑徑之用。

93． 梁福元議員表示發言的議員已反映受影響人士對元朗南研究的關注，希望相關部門充分考慮議員的意見，包括研究採用輕軌高架鐵路系統及覆蓋元朗明渠以擴闊公庵路等，以加強元朗南與其他地區的連繫。他亦建議

於元朗南規劃市中心，以創造一個可自給自足的社區。另外，他建議擴闊「鄉村式發展」地帶，並強調原居民過去曾騰出大量土地供社區發展之用，希望政府進行房屋發展時顧及原居民的住屋需要。他期望相關部門因應意見作出相應修訂，並再次就計劃內容諮詢十八鄉及屏山鄉鄉事委員會、當區議員及相關地區組織。

94． 曾樹和議員表示理解搬遷作業的困難，希望相關部門及顧問公司於十八鄉另覓土地原鄉安置受元朗南發展影響的鄉郊工業經營者，並建議考慮將山廈村的「農地」改劃為「露天貯物」地帶。

95． 丘家泰先生綜合回應如下：

- (1) 感謝議員及相關鄉事委員會在諮詢期間積極提出意見，並欣悉議員普遍支持元朗南發展的大方向；
- (2) 備悉議員對交通規劃、供水排污等事宜的關注。署方已為初步發展大綱圖在交通、排污、排水、環境、空氣流通、岩土、供水、公用設施、可持續發展及城市設計等多方面進行初步技術評估，並會積極考慮議員的意見；
- (3) 除了增加房屋供應，亦會提供完善的社區設施及配套；
- (4) 「鄉村式發展」地帶的檢討與新界小型屋宇(俗稱丁屋)政策有關。原居民可於「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。規劃署在制訂「鄉村式發展」地帶時，會充分考慮個別鄉村對丁屋的需求、「鄉村範圍」等相關因素；及
- (5) 就受影響居民及經營者的搬遷及賠償安排，署方會詳細考慮第二階段諮詢收到的意見，並將於下一階段社區參與提出有關建議。

96． 葉永祥先生綜合回應如下：

- (1) 感謝議員就元朗南發展提出的多項意見；

- (2) 在交通規劃方面，擬議的雙程三線新道路可將元朗南接駁至元朗市及元朗公路，而另一條擬議的雙線行車道則可連接唐人新村與洪水橋新發展區，加上公庵路的擬議改善工程，相信元朗南發展所帶來的新增車流不會對元朗市及元朗公路造成負面影響。署方亦計劃於天水圍(西)及唐人新村交匯處進行多項改善工程及開闢支路，以期貫通元朗南、元朗市及元朗公路；
- (3) 備悉議員普遍支持覆蓋公庵路及僑興路一帶的明渠以提供四條行車線，署方亦認同此方案能直接滿足有關發展所帶來的交通需要。然而，考慮到活化具發展潛力區內的元朗明渠可促進生物多樣性及為元朗南提供景觀特色，為平衡擴闊道路、加強綠化及減少收地，故署方就活化元朗明渠(北部)及相關的交通安排提出不同方案諮詢公眾意見，會充分考慮議員意見；
- (4) 就有關區內部分低窪地區如山廈村等出現的水浸問題，表示相關部門可探討以地區小型工程作出改善的可行性，而在緊急情況下渠務署亦會派員跟進，將積水緊急抽走。在元朗南發展中，署方在平整地盤時已因應鄰近地區的高度作出調整，以確保發展不會為週邊地區帶來額外的地表徑流，而發展區亦已規劃完善的排水道網絡，故不會增加水浸風險；及
- (5) 污水處理廠等基礎設施為《環境影響評估條例》下的指定工程，而署方正就元朗南發展計劃進行環境影響評估，以確保發展所帶來的影響符合相關條例要求，並會在有需要時提供適當的緩解措施。

97 · 朱家敏女士綜合回應如下：

- (1) 備悉議員關注元朗南的交通規劃；
- (2) 現時唐人新村交匯處缺乏往來元朗南的交通連接，從元朗南離開的車輛需於青山公路(屏山段)掉頭以到達元朗公路，造成不必要的繞行，而在完成擬議的改善工程後，交匯處可提供全方位的轉向，以加強通達性。另外，擬議的南北向新道路將成為具發展潛力區的主要道路，而擴闊後的公庵路及附近一帶的橫向道路亦可作分流；

- (3) 為了避免公共交通網絡進入元朗市中心及加重西鐵朗屏站一帶的交通基建負擔，連接元朗南與西鐵元朗站的接駁巴士服務將會經公庵路及元朗公路旁擬建支路進入元朗公路，到達魚類批發市場用地上的擬建公共運輸交匯處，乘客可步行前往西鐵元朗站，以加強元朗南的公共交通服務；
- (4) 上述的交通建議均為初步規劃構思，歡迎議員在諮詢期內就交通改善方案提出建議，並會積極考慮議員的意見；及
- (5) 現時公庵路及僑興路合共為三線行車，如採用全面覆蓋明渠的方案，公庵路可擴闊至四線行車，可供雙層巴士等大型車輛行駛；若完全不覆蓋明渠，公庵路則只可供小型車輛使用，並需要改劃擬議的公共交通路線，以免加重公庵路的負擔。

98 · 楊詠珊女士綜合回應如下：

- (1) 感謝議員就元朗南發展提出的多項意見；
- (2) 備悉議員建議將「農業」地帶作其他用途發展，並會在第二階段社區參與結束後就此作檢討；
- (3) 會繼續與相關居民、居民代表、鄉事委員會和各位議員保持聯繫及跟進山廈村水浸事宜；亦會小心考慮就賠償和安置安排所收到的意見，並在第三階段社區參與提供有關建議；
- (4) 為了遷置及整合鄉郊工業及露天貯物場，在初步發展大綱圖中唐人新村具發展潛力區的北部，即元朗公路旁的土地劃為「露天貯物」及「工業」地帶，分別佔地約五公頃及 15 公頃，後者更可提供約 60 萬平方米樓面面積。她強調會繼續與持份者就「就業帶」的位置、面積及行業運作需要等保持溝通，並會於第三階段社區參與匯報檢討結果；
- (5) 已於住宅區旁規劃三個商業地帶，希望提供購物、康樂、消閒及餐飲等設施，以照顧現有居民及預期人口的日常需要。對於增加商業用地的意見，研究團隊會研究有關建議的可行性；及
- (6) 在規劃元朗南房屋發展時採用了階梯式設計，住宅項目的地積比率介乎 1.5 至五倍。由於市民對公屋的需求殷切並參考了元朗

市中心的發展密度，故建議將公營房屋項目的地積比率訂為五倍，以利用有限土地資源提供更多公屋單位，藉此紓緩公屋輪候需時的情況。研究團隊將會就擬議的發展規劃進行空氣質素及景觀評估，以確保樓宇的密度及高度不會對附近居民造成影響。

99． 梁福元議員備悉相關部門及顧問公司的回應，認同擬議的交通規劃。如未能採用全面覆蓋元朗明渠的方案，他建議覆蓋部分元朗明渠並沿提議的單車徑增加一條行車線，以連接唐人新村交匯處、公庵路及僑興路的大棠巴士站。

100． 主席請議員就上述動議進行表決。

101． 議員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。王威信議員、湛家雄議員, BBS, MH, JP、陳美蓮議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、趙秀嫻議員、莊健成議員、徐君紹議員、郭強議員, MH、鄺俊宇議員、黎偉雄議員、劉桂容議員、梁福元議員、呂堅議員、陸頌雄議員、文光明議員、沈豪傑議員、蕭浪鳴議員、戴耀華議員, MH, JP、鄧焯謙議員、鄧慶業議員、鄧家良議員、鄧貴有議員、鄧廣成議員, MH、曾樹和議員、邱帶娣議員, BBS, MH、姚國威議員及袁敏兒議員表示贊成。

102． 主席宣布，有 29 票贊成、0 票反對及 0 票棄權，元朗區議會以絕對多數票通過成立上述動議。

103． 主席總結，感謝相關部門及顧問公司代表出席是次會議並聽取議員對元朗南發展計劃的意見，希望政府在進行第三階段社區參與時再次諮詢相關鄉事委員會和元朗區議會。

(會後補註：元朗區議會秘書處已於二零一四年七月三日致函規劃署署長及土木工程拓展署署長轉達獲議員通過的動議，並已於本年七月十六日向全體議員轉交由規劃署統籌的書面回覆。)

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

與唐人新村的跟進會議

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 27 日（星期五）
時間： 晚上 7 時半至 9 時半
地點： 唐人新村唐人新村路 57 號路德會中心

具發展潛力區的界線

- 為了唐人新村的整體規劃，有代表孖峰嶺路住宅社區的居民要求擴展具發展潛力區，以包含元朗公路北面地區。

土地用途規劃

擬議住宅用途與政府、機構或社區設施

- 居民同意保留沿沙井路及唐人新村路發展成熟的住宅社區，擬議住宅用途可改善沿朗漢路現時用作露天貯物場及鄉郊工業的環境。
- 鄉村鄰近公營房屋，可能會影響鄉村的傳統活動。
- 有與會者詢問為何唐人新村內沒有公營房屋，以及會否提供社區設施。他亦認為毋需把唐人新村納入初步發展大綱圖。
- 一名居民詢問為何把其居所劃作露天貯物場及休憩用地。
- 大部分社區設施均設於沿公庵路一帶，唐人新村欠缺社區設施，其中，有居民要求提供醫療設施、社會會堂、體育中心、游泳池、籃球場、街市、安老院、日間長者中心、公共廁所及公園。
- 一名居民認為鄰近公庵路的擬議體育中心接近元朗公園附近的同類設施，應改於唐人新村地區提供體育中心。
- 最近設立的路德會中心位於唐人新村北部，為鄰舍提供社區服務，應為路德會中心預留「機構或社區」用地。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 居民同意讓貨運交通直接連接至公路，避免駛經住宅區。
- 有居民對與擬議工業用途為鄰所產生的問題表示關注，建議把現有工業用途改劃為住宅用途，改善周邊環境，並於唐人新村以南的認可殯葬區作擬議工業用途。

- 居民亦認為不應在「就業帶」進行污染性工業，尤其是會經常引起火災及非法棄置廢物的廢物回收場，及混凝土廠，以免對周邊住宅社區造成不良影響。在「就業帶」貯放建築物料則可以接受。
- 為解決與工業為鄰的相容問題，居民要求在工業及住宅用途之間提供緩衝區，提供垃圾收集站等設施，分隔工業用及住宅用垃圾收集站，並把工業用垃圾收集站設於遠離民居的位置。
- 「就業帶」未能容納所有元朗南的現有露天貯物場及倉庫，應妥善評估對就業機會及經濟的影響。
- 居民對擬議多層工業大廈的高度，及其對住宅居所造成的屏風效應表示擔心。
- 居民認為應鼓勵現有經營者搬入「就業帶」，否則他們可能會搬遷至具發展潛力區以外的地方，如元朗公路的北面，令區內的整體居住環境惡化。

運輸及交通

- 元朗市中心已非常擠迫，元朗南發展只會令情況惡化。
- 有見唐人新村區欠缺公共運輸服務，而「就業帶」會引來更多交通，有居民要求規劃全面的交通網絡及點到點公共運輸服務。
- 有與會者關注天橋或高架道路對住宅社區的影響。另外，由於以水泥鋪設的道路在繁忙行車情況下會製造更多噪音，建議以柏油碎石而非水泥鋪設道路
- 有一位居民建議在唐人新村提供鐵路，並進一步研究環保運輸服務的走線及模式。
- 應延伸單車徑至公共運輸交匯處，並提供單車停放處。

排水

- 應解決現有鄉村的水浸問題。

實施安排

- 居民對收地表示關注，認為應提供合理的補償及安置。
- 有與會者查詢商業及住宅發展的實施安排，以及會否由土地業權人發展商業項目。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

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： 2014 年 7 月 3 日（星期四）
時間： 上午 11 時至下午 2 時
地點： 元朗區議會 3 號會議室

土地用途規劃

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 工業地區的面積與現時用作露天貯物場及鄉郊工業用途的土地面積不符，有經營者擔心「工業」及「露天貯物」地帶未能容納所有露天貯物場及鄉郊工業用途。
- 擬議多層工業大廈並不適合存放大型機械及重型建築物料，建議政府應負責興建特別工業建築物，採用高負重能力及高樓底的設計。
- 應提供緩解措施，減少未來露天貯物場及鄉郊工業用途對當地居民的影響。

擬議商業用途

- 應延伸元朗市中心的街鋪文化至元朗南，通過分割建築地盤，鼓勵小型發展，為地區帶來活力。可考慮在「地區休憩用地」和「鄰舍休憩用地」提供小型店鋪，如小食亭，方便遊人。
- 街鋪之間的道路會減弱其朝氣及文化價值，帶來道路安全問題。建議把欖堤東／西路劃為行人專用區，提供街鋪及戶外餐廳。
- 應策略性地規劃零售地區，如方便當地居民及鄰近交通樞紐的地區。
- 建立在區內提供酒店及辦公室發展（包括政府合署），提供大量就業機會。

擬議政府、機構或社區設施

- 應在區內預留足夠土地提供政府、機構或社區設施。過往其他新市鎮發展的經驗顯示，提供不足空間予政府、機構或社區用途設施會帶來社會問題。
- 應提供街市服務區內居民。與會者留意到，現時在興建新街市方面欠缺政策支援，可以考慮以公私營合作外判模式提供街市，又或者在政府合署及社區設施的多用途政府大樓內提供街市。
- 可以集結幾間學校並設立「學校村」，以便共享體育設施、禮堂及游泳池，亦可在課堂時間外開放給公眾使用。

擬議農業用途

- 政府應考慮收回現有農地將來作農業用途。
- 與會者關注現有禽畜養殖場排放的污水和污水處理，並建議整合禽畜養殖場至多層大樓。
- 與會者留意到由現時的「住宅（丁類）」用地改劃至「農業」可能會引起爭論。

城市設計

- 應沿交通網絡提供都市綠化元素，例如沿道路及單車徑種植大型樹木或紅業樹木，沿已活化的渠道締造宜人的環境。
- 有關部門亦可考慮沿道路兩旁路種植風鈴木，改善環境。

元朗明渠

- 與會者認為三個沿公庵路提供路面空間的方案均有其好處及壞處，並詢問能否在其他地方分流交通需要。

運輸及交通

擬議道路網絡

- 應避免交通問題，以免引致社會問題。有見居民現時所需的交通時間較長，任何交通網絡應顧及繁忙時間交通。
- 元朗南區的所有道路應以最少為雙程雙線設計，最理想為雙程三線設計。為了減少路口的擠塞情況，可於繁忙的路口加設天橋或小型迴旋處，以有效分流交通。應減少使用交通燈控制的路口。
- 與會者關注連接元朗及市區主要幹道及公路的容量，建議可於具發展潛力區的南端興建隧道，經大欖郊野公園至市區，又或是沿大欖郊野公園邊緣興建新道路，分流交通。
- 回應元朗市中心欠缺泊車位的關注，與會者建議在市中心邊緣興建停車場，推行「泊車步行」計劃。

擬議公共運輸

- 應以公共交通作為區內公眾的主要交通模式。
- 集體運輸網絡未必能應付元朗區的新增人口，應預先考慮擴展集體運輸網絡的容量。與會者關注擬議洪水橋站的發展時間表會否配合元朗南發展。
- 可以覆蓋整段元朗明渠，興建架空輕便鐵路，連接至輕鐵站及西鐵朗屏站。

- 應考慮專用巴士路線及架空單軌，而非軌道交通模式如現有輕鐵系統或其他電車系統。
- 擬議公共交通交匯處應解決區內及跨區交通需要，應在區內設計輻射狀的巴士走線，避免重覆路線。
- 鄰近唐人新村交匯處的公共運輸交匯處位於策略性位置，可提供附屬零售商店及公共廁所。亦可在「樂活生活區」的公共運輸交匯處提供小型零售商店，服務地區人士。然而，與會者就新元朗中心公共運輸交匯處及西鐵元朗站之間的擬議行人天橋的容量、狀況及環境表示關注。

擬議行人及單車網絡

- 應提供行人隧道，加強與元朗第 13 區的行人連接。
- 在新市鎮發展的沿路提供單車徑是基本要求，應進一步延伸單車徑至元朗南以外地區，連接跨區單車網絡。亦應考慮沿擬議單車徑加設緩跑徑。
- 觀景單車徑可沿現有山邊，延伸至唐人新村具發展潛力區南邊。應與相關部門解決延伸後的觀景單車徑的管理及維修問題，確保可適時落實有關建議。
- 應在行山徑兩端提供單車停放處。

實施安排

- 有見區內土地業權複雜，應公平及公開進行收地、補償及安置，小心考慮實施方案。其中，他們詢問會否根據土地的現有用途，而非地契准許的農業用途，補償現有露天貯物場及鄉郊工業用途。
- 分階段落實元朗南是成功發展該地區的關鍵，因此應分階段進行。

社區參與

- 應在制定方案的期間解決不同持分者的衝突，並經常與持分者保持溝通，明白他們的需要。

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)12/14-15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 特別會議紀要

日 期：2014年7月7日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
謝偉銓議員，BBS (副主席)
陳鑑林議員，SBS, JP
石禮謙議員，GBS, JP
馮檢基議員，SBS, JP
何秀蘭議員，JP
林大輝議員，SBS, JP
陳克勤議員，JP
陳健波議員，BBS, JP
梁美芬議員，SBS, 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
田北辰議員，BBS, JP
田北俊議員，GBS, JP
胡志偉議員，MH
姚思榮議員
范國威議員
陳志全議員
陳家洛議員
陳婉嫻議員，SBS, JP

梁志祥議員, BBS, MH, JP
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

缺席委員 : 涂謹申議員
劉慧卿議員, JP
陳恒鏞議員, JP

出席公職人員 : 議程第I項

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)2
蔡傑銘先生

規劃署助理署長／特別職務
謝建菁女士

規劃署
總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應
卓巧坤女士

土木工程拓展署
港島及離島拓展處副處長
陳本標先生

土木工程拓展署總工程師／離島
盧國中先生

議程第II項

發展局副局長
馬紹祥先生, JP

發展局
首席助理秘書長(規劃及地政)5
陳俊鋒先生

規劃署助理署長／全港
張綺薇女士

土木工程拓展署總工程師／新界1
葉永祥先生

議程第III項

發展局首席助理秘書長(工務)3
黃仲良先生

土木工程拓展署
土力工程處副處長(九龍及新界)
彭沛來博士, JP

議程第IV項

發展局首席助理秘書長(工務)3
黃仲良先生

水務署
助理署長／財務及資訊科技
李光明先生

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

高級議會秘書(1)8
彭惠健先生

議會事務助理(1)6
蕭靜娟女士

與通往榕樹灣的遠足徑。該用地亦會設有各式各樣的休閒及康樂設施，以提升對旅客的吸引力。

34. 蔣麗芸議員注意到，新的發展項目往往忽視長者的需要及他們對改善居住環境的期望。依她之見，當局應考慮指定該用地的部分私人房屋及資助房屋供長者使用，並輔以所需的社區設施，以滿足他們的需要。當局亦可提供度假屋及露營場地，供市民享用。

35. 梁志祥議員傳達區內鄉村代表就索罟灣醫療設施不足所提出的意見。儘管政府當局建議為該用地帶來5 000新增人口，但他關注到，該用地將不會有充足的醫療設施。鑒於南丫島地點偏遠，他亦擔心，當局難以調派合適的醫療人員在有關設施工作。林太輝議員要求政府當局向公眾提供資料，說明當局會在該用地提供哪些醫療及社區設施。

36. 規劃署助理署長／特別職務表示，根據建議發展大綱草圖，該用地將設有社區健康中心和包括社會福利設施及圖書館的服務中心。當局已收到意見，要求延長社區健康中心的服務時間至每日24小時(如可行的話)。有關的要求會轉交相關部門作進一步的考慮。

37. 主席總結討論時要求政府當局應考慮委員在會議席上表達的意見。

II 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與
(立法會CB(1)1456/13-14 —— 政府當局就元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與提交的文件

立法會 CB(1)1456/13-14 —— 立法會秘書處
(09)號文件 就元朗南房屋
用地規劃及工
程研究擬備的
文件(最新背景
資料簡介))

38. 發展局副局長向委員簡介"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究"(下稱"元朗南研究")的第一及第二階段社區參與活動的背景，以及就元朗南制訂的初步發展大綱圖。規劃署助理署長／全港以電腦投影片向委員扼要講述有關在進行第一階段社區參與活動期間收集的主要意見、初步發展大綱圖的要點、第二階段社區參與活動，以及有關元朗南項目的下一步工作。

(會後補註：上述電腦投影片資料的電子複本已於2014年7月8日以電子郵件方式隨立法會 CB(1)1760/13-14(02)號文件送交委員。)

元朗南的初步發展大綱圖及規劃參數

39. 陳偉業議員表示，儘管他不反對元朗南發展建議的整體方向，但他質疑政府當局有否界定元朗南在該區整體發展中所擔當的角色，尤其是元朗南會如何配合擬議洪水橋新發展區和天水圍的發展。他察悉，元朗南的具發展潛力區(下稱"潛力區")呈不規則形狀。他關注到，該初步發展大綱圖是根據私人發展商所持有的土地，並以有助向他們輸送利益的方式制訂。他要求當局提供資料，說明元朗南研究所涵蓋範圍內的私人土地業權。

40. 規劃署助理署長／全港表示，元朗南主要是規劃作住宅用途，並會發展為元朗新市鎮的擴展區。如元朗南沒有直達市區的交通連接系統(尤其在當局不會興建鐵路站的情況下)，便不適合發展為主要經濟活動中心。元朗南約20%的土地為政府土地，現時大部分用作提供基建設施(例如排水系統及道路)。她表示，研究小組只是確定潛力區內政府土地及私人土地的分布情況。該小組沒有關於元朗南

私人土地業權人的資料。陳偉業議員不同意當局指元朗南不適合發展為一個主要經濟活動中心。他表示，當局可在元朗南提供一個交匯處，以把該區連接至元朗公路。此外，在元朗南附近將會有一個新鐵路站建於擬議洪水橋新發展區。

41. 陳偉業議員要求當局澄清元朗南發展項目的擬議地積比率。他認為，市中心附近(即"花園城區"規劃區)的地積比率較周邊地方(即"樂活生活區"規劃區)的地積比率還要低，此情況並不尋常。規劃署助理署長／全港答稱，儘管"花園城區"規劃區與元朗市較為接近，當局建議此規劃區的地積比率為1，使新發展項目可與現有低密度及低層住宅羣相容。

發展農業及禽畜業

42. 姚思榮議員支持當局進行元朗南研究，以探討如何在區內增加房屋土地供應。他察悉，元朗有大約29個農場開放予公眾作休閒農業活動。他促請政府當局制訂計劃促進元朗南的農業發展，例如興建大型休閒農場，讓市民可體驗農耕活動的樂趣。鑒於本港欠缺發展禽畜業的輔助設施，他亦建議當局進行規劃時，在元朗南指定一些地方讓業界經營禽畜業。

43. 發展局副局長表示，當局現正就元朗南研究進行第二階段社區參與活動。政府當局對公眾就元朗南的規劃所提出的意見持開放態度。當局表示察悉及會考慮姚議員的建議。隨着區內的基建及交通連接系統改善，他相信元朗南的農地有良好潛力作休閒農業／旅遊用途。

44. 姚思榮議員指出，在經營休閒農業方面存在甚多限制。他促請政府當局就現行政策進行跨部門檢討，以便發展有關活動。發展局副局長表示，他會把姚議員的意見轉交食物及衛生局考慮。

擬議發展項目對村民的影響及補償機制

45. 林大輝議員表示，在發展土地的過程中，某些人士無可避免會受到負面影響。當局有必要盡量減少對受影響人士所造成的影響。他以有關新界東北新發展區計劃的爭議為例，表示政府當局在新界推行土地發展項目時，極可能遇到受影響村民提出的種種反對。他表示，儘管元朗南項目的規模較新界東北新發展區計劃的規模小，但對於有人懷疑當局發展元朗南是為了向私人發展商輸送利益，政府當局不應漠視，亦須釋除有關疑慮。由於當局須向受影響人士作出多少補償，往往是有關發展項目的爭議所在，政府當局應檢討有關的補償機制，以在落實元朗南項目前回應受影響人士的訴求。在進行檢討期間，當局應徵詢鄉議局及區內居民的意見，並須告知受影響人士有關此項目的計劃和進展及補償的細節。對於把新界東北新發展區計劃每名合資格受影響人士可獲補償的最高金額由60萬元增至200萬元的建議，林議員亦詢問政府當局有何看法。他促請政府當局提供更多有關元朗南交通連接系統和社區設施的詳細資料予公眾參閱。

46. 發展局副局長向委員保證，政府當局會與元朗南發展項目的受影響人士保持密切聯繫。當局已諮詢區內居民，他們提出的訴求會轉達相關政策局及部門，並會在下階段的元朗南研究處理。他又表示，新界東北一些地區代表於早前建議的200萬元補償，已大幅超出現行政策下的最高款額。由於涉及公帑，政府當局須確保所提供的補償適當。在下階段的元朗南研究，當局會檢討該等會受元朗南項目影響的人士可得到的補償。

47. 陳婉嫻議員促請政府當局考慮從新界東北新發展區計劃及菜園村個案所汲取的教訓，檢討當局為受影響人士(尤其是該等已在區內居住一段長時間的村民)所設立的補償機制。當局收回受影響村民所佔用的土地前，應制訂一個雙贏的方案。她提醒政府當局，如不改善有關的補償機制，會面對受影響村民強烈反對的情況。

48. 張超雄議員察悉，當局就元朗南進行的規劃不會影響原居民鄉村。然而，向原居村民租用土地的部分受影響非原居民及農戶只是在近日才得悉此項目所涵蓋的範圍。由於預計該區的地價會增加，部分土地業權人已和租戶終止租約，並迫使他們遷出。他詢問，政府當局會否就佔用人的身份進行一次凍結人口調查，以在規劃研究一旦展開時保障他們。透過有關調查所收集的資料，對政府當局在規劃過程中向居民及農戶提供協助為十分有用。

49. 規劃署助理署長／全港表示，潛力區內大部分土地為棕地，元朗南研究主要集中探討該等棕地的發展潛力。她向委員保證，政府當局會致力盡量減少有關發展對現有居民的影響。因此，根據初步發展大綱圖，當局建議保留兩條非原居民鄉村。此外，政府當局進行公眾諮詢工作時接獲非原居村民的意見，要求當局保留他們的構築物。政府當局在下階段擬備建議發展大綱草圖時會處理該等要求。發展局副局長表示，元朗南研究現時只是處於進行第二階段社區參與活動的階段，當局只有在敲定有關的發展計劃後，才會進行凍結人口調查。

50. 梁家傑議員詢問，發展局局長為何甚少出席與委員討論土地發展建議的事務委員會會議。他贊同部分委員的意見，亦認為當局須就土地發展項目為有關各方(包括受影響的非原居民)制訂一個雙贏的方案。他詢問，關於就土地發展項目與受影響居民共享成果，政府當局有否從新界東北新發展區計劃及菜園村的事件汲取任何教訓。他提到，有建議認為，若在元朗南進行房屋發展項目，即無須進行古洞北及粉嶺北新發展區項目，又或可縮減該項目所涵蓋的範圍。他問及該兩個項目之間互動的關係。

51. 發展局副局長表示，如能適時完成相關程序，當局預計首批人口將於2025年左右遷入元朗南。鑒於元朗南有超過80%的土地由私人擁有，政府當局須審慎考慮落實此項目的機制。發展元朗南一直是政府當局增加土地供應的其中一項長遠措施。此項措施絕不能取代古洞北及粉嶺北新發展區項目。他向委員保證，當局發展元朗南時會計及在以往的項目中汲取的經驗。發展局副局長補充，儘管政府當局已盡其

所能，一些持份者仍會對當局所作的擬議安排有所不滿。政府當局會盡力為有關各方作出最切合他們所需的安排。

52. 對於政府當局似乎沒有從規劃古洞北及粉嶺北新發展區項目的經驗中汲取任何教訓，梁家傑議員表示遺憾。他請政府當局留意，有人關注到，受該項目影響的居民只是在很遲的階段才獲悉當局會進行該項目。張超雄議員對梁議員的關注亦有同感。他詢問，政府當局有否加強與該等受元朗南項目影響的當區居民溝通。

53. 發展局副局長答稱，當局曾委聘兩隊社會工作者，與該等將會受到古洞北及粉嶺北新發展區項目影響的居民聯絡，以向他們提供所需的協助。元朗南的項目會計及從上述項目所汲取的經驗。此外，政府當局亦已使用香港郵政的服務，把有關元朗南研究的資料寄往該區每一個郵遞地址。

54. 張超雄議員表示，據一個地區團體所述，在元朗南有10公頃常耕農地。然而，幾近所有相關農戶均不知悉他們會受元朗南項目影響。由於部分土地業權人在當局公布會進行元朗南研究後，已在沒有提供補償的情況下收回租戶正在耕作的土地，元朗南目前有大量農地被荒廢。鑒於元朗南只會在多年後才進行擬議發展，讓該等農地荒廢是浪費珍貴的土地資源。他促請政府當局制訂措施保障有關的農地和農戶。發展局首席助理秘書長(規劃及地政)⁵表示，在確定有關的發展計劃時，當局會進行一項凍結人口調查。有關調查的目的是記錄居於構築物內的人士(而非有關所進行活動)的資料。一如規劃署助理署長／全港所解釋，元朗南最大幅的常耕農地已保留作農耕用途。發展局副局長表示會就此事與張超雄議員聯絡。

實施模式

55. 鑒於元朗南逾八成土地為私人擁有，陳婉嫻議員問及當局會採取甚麼模式實施該發展項目。她關注到，政府當局如何能就私人農地作出復耕的安排。

56. 梁志祥議員認為，政府當局應容許元朗南的私人業權人發展其土地，因為由政府當局收回土地的過程會甚為漫長。此外，如政府當局以低價收回私人土地，然後以高價售予發展商，將會對土地業權人不公平。他認為，政府當局只應負責在區內發展資助房屋及所需的基建設施。

57. 發展局副局長表示，在現階段，政府當局對於元朗南項目的實施模式持開放態度。當局進行有關此課題的第一階段社區參與活動期間所接獲的意見分歧。部分意見支持採用"傳統新市鎮發展模式"(即由政府當局收回私人土地以進行發展)，而另一些意見則認為當局應尊重私有產權，故應容許私營機構參與有關發展。政府當局會制訂一個適當的模式，混合模式會是一個可行方案。

元朗南物流服務的運作

58. 麥美娟議員強調，當局擬把元朗南及洪水橋新發展區均用於發展物流業及創造就業機會，兩區的規劃應作出妥善協調。她察悉，根據初步發展大綱圖，元朗南一些用地會預留作露天貯物場及工業用途。她表示，政府當局有必要確保有關用地適合該等地區現有的經營者繼續經營其業務。根據她與該等經營者進行的討論，他們發現當局建議在元朗南及擬議洪水橋新發展區提供的多層工廠大廈，並不適合用作經營物流業。她指出，如規劃錯配，會影響可在洪水橋新發展區及元朗南創造的就業機會數目。她亦要求政府當局制訂政策促進物流業在本港發展。

59. 規劃署助理署長／全港表示，關於日後在元朗南及洪水橋新發展區供物流業使用的用地，政府當局有留意業界就該等用地的規劃所表達的意見。研究小組曾與區內的相關持份者討論他們關注的事項，例如他們如何能把其業務遷入多層工廠大廈經營。當局須考慮他們提出的事宜，尤其是如何協助物流業日後在區內繼續經營。當局會在下階段的元朗南研究進一步探討此方面的事宜。

60. 麥美娟議員認為，如當局會在擬議洪水橋新發展區提供多層工廠大廈，便適宜在元朗南提供

其他選擇(例如露天貯物場)，以應付貯存特別物品的需要。她邀請政府當局出席一個會議，與業界討論有關事宜。發展局副局長感謝麥議員安排有關會議。他表示，政府當局對業界的意見持開放態度。

61. 林大輝議員質疑，當局在元朗南為現有的工業經營者提供多層工廠大廈，是否可行及實際的做法。他詢問，當局如何能在工廠大廈內安置需要使用大量土地的現有露天貯物及回收行業。他又詢問，當局打算讓哪些類別的工業在擬議工廠大廈內經營，以及該等大廈的樓層數目為何。他關注到這些大廈的使用率及成本效益。規劃署助理署長／全港表示，提供高達6層的多層工廠大廈，是在檢討該等棕地現有用途後提出的建議。該等棕地主要用作貯物用途，當中有部分用作貯存建築材料及機器。有關大廈的樓層數目可在下階段的元朗南研究作出檢討。為配合現有運作需要，有關的工廠大廈須特別設計，例如提供高的淨空高度及可容許貨車到達上層的設施。由於該等大廈主要用作貯物用途，林議員認為，當局應將之列為貨倉，而非工廠大廈。

對具文物及文化價值的建築物的影響

62. 麥美娟議員以元朗南的一座道觀(金蘭觀)的個案為例。該道觀歷史悠久，卻沒有被列為已評級歷史建築物。她促請政府當局保育元朗南及擬議洪水橋新發展區一些歷史悠久及具特別文化價值的建築物。她又建議，政府當局應舉辦一些古蹟文物遊，以便旅客到訪元朗的法定古蹟、歷史建築、具特別文化特色的建築物及墟市。規劃署助理署長／全港答稱，研究小組曾與金蘭觀的代表舉行會議，並已解釋，當局留意到目前沒有行車道通往該廟宇的現址，故此已在初步發展大綱圖為該廟宇預留一幅緊連一條已規劃行車道的較大土地。政府當局明白該機構希望原址保留該廟宇，並會在下階段擬備建議發展大綱草圖時考慮其意見。

對外連繫及元朗明渠

63. 梁志祥議員表示，儘管當局仍未處理部分事宜，元朗區議會原則上支持有關元朗南的建議。

他表示，現有的公庵路沒有額外的容量可應付新增人口會帶來的新交通需求，因此當局建議興建一條新道路。由於元朗公路的交通已十分繁忙，他促請政府當局審慎研究該新道路與元朗公路及區內交通網絡的連接點。他建議，元朗南的南部主要包括低層及低密度發展項目，當局可就該新道路採取環保交通模式，以改善南部的環境。當局亦應改善公庵路，為現有居民提供更妥善的服務。關於一些當區居民建議為該道路覆蓋元朗明渠，梁議員指出，元朗區議會不支持當局覆蓋位於元朗市的一段明渠。他建議，政府當局應考慮以半密封式蓋罩覆蓋元朗明渠(即毗連公庵路的一段)，以及把該明渠活化為河流。

64. 發展局副局長表示，在下階段的元朗南研究，政府當局會詳細探討委員就各項事宜表達的意見及關注，以及在第二階段社區參與活動期間接獲的意見及關注事宜。至於公庵路，政府當局會致力在盡量減少對環境的影響及滿足交通需求方面求取平衡。政府當局會探討把元朗明渠一部分覆蓋的方案。他又表示，根據初步發展大綱圖，當局建議提供環保交通系統連接唐人新村交匯處及元朗南的南部。發展局副局長回應主席的詢問時表示，當局已就初步發展大綱圖諮詢元朗區議會。

III 調整土木工程拓展署轄下《礦場(安全)規例》(第285B章)、《危險品(一般)規例》(第295B章)及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(第295D章)收費

(立法會CB(1)1459/13-14 —— 政府當局就調整土木工程拓展署轄下《礦場(安全)規例》(第285B章)、《危險品(一般)規例》(第295B章)及《危險品(政府爆炸品倉庫)規例》(第295D章)

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會

會議摘要

日期： 2014 年 7 月 9 日（星期三）
時間： 下午 2 時至 4 時
地點： 北角政府合署 17 樓 1707 室

土地用途規劃

擬議住宅用途與政府、機構或社區設施

- 一位委員認為應在唐人新村地區作低密度住宅發展，而鄰近大欖郊野公園及其以東地方（即「都會生活區」及「樂活生活區」）則應容許擴展元朗新市鎮。
- 一位委員詢問為公營房屋發展劃定兩種不同住宅地帶的原因，以及在現有鄉村旁劃定「工業」地帶的理由，並指出會帶來與工業為鄰造成的相容問題。他關注如何融合三個住宅社區。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 一位委員認為應保留鄰近元朗公路的現有工業用途。
- 一位委員認為「樂活生活區」內大部分現有用途為寮屋及露天貯物場，建議在露天貯物用地提供一至兩層建築物，鼓勵土地業權人在原址重建。
- 一位委員建議集結元朗公路及鄰近鄉村的擬議工業用途；而另一位委員亦指出工業用途佔據了發展的門廊位置，應在此顯著位置作更具價值的土地用途及謹慎的建築物設計。如需在此作工業用途，應後移以免從公路看到這些工業用途。
- 另一位委員同意門廊是區內的重要地點，能夠改善其環境將取決於現有露天貯物場及鄉郊工業用途，及具發展潛力區的規劃意向。

擬議商業用途

- 一位委員認為位於不同位置的擬議「商業」地帶的面積/規模太少，只有「工業」地帶能提供就業機會，詢問為何沒有在研究中考慮辦公室用途，並訂定地積比率 5，為地區提供更多就業機會，避免跨市區通勤。
- 擬議的三個商業用地分佈太散，應集結並擴展以應付對辦公室及診所等用途的需求，滿足社區需要，吸引更多商戶及客人。劃定一個較大的商業地帶比在不同位置劃定三個較細的商業地帶更可行。

- 一位委員進一步詢問會否在初步發展大綱圖上規劃遊客設施或旅行景點，鼓勵地區及全港旅遊發展，以及有否提供措施或設施以推廣郊野公園的用途。

城市設計

- 一位委員關注發展落成十年後，新市鎮的形象、印象以及元朗南的市容及特徵，並認為應強化元朗南的願景。

元朗明渠

- 與會者支持覆蓋元朗明渠，以配合整個具發展潛力區的規劃。參考大坑的例子，一位委員指出明渠會帶來衛生問題，覆蓋明渠不但可改善衛生情況及環境，亦可提供空間擴闊道路。其他委員同意，並指出覆蓋部分明渠並不合符成本利益。然而，有意見認為應提供空間作園景設計，及預留舒緩空間。
- 另一位委員認為是否覆蓋明渠以改善環境，取決於區內的擬議土地用途及密度，並應以此原因向地區人士和環保團體解釋，解決他們之間尤其就是否覆蓋明渠一事的分歧。在作高密度發展的「都會生活區」較適合全面覆蓋明渠以提供道路接駁，而在「樂活生活區」則適合活化明渠，並與鄉郊特色及大欖郊野公園互相配合。應探討沿活化的明渠可進行的活動。

運輸及交通

- 一位委員指出具發展潛力區並無鐵路服務，未來人口須前往元朗新市鎮，並詢問有否在初步發展大綱圖上預留土地作公共運輸交匯處。
- 另一位委員詢問擬議環保運輸服務會否採用軌道模式，及會否佔用路面空間。

實施安排

- 一位委員同意初步發展大綱圖的發展方案，但關注如何落實有關方案，並指出應為保育常耕農地和落實「工業」地帶制定實施安排，及聽取受影響經營者在安置及補償方面的意見。他建議進行社會經濟影響評估，評估發展方案對現有社區及貿易經營者的影響，減少在落實方案期間可能遇到的衝突和糾紛。
- 另一位委員詢問保育「田園地帶」內常耕農地的實施安排。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

與元朗區議會區議員的跟進會議

會議摘要

日期： 2014 年 7 月 11 日（星期五）
時間： 中午 12 時至 12 時 45 分
地點： 元朗貿易中心 20 樓

位於元朗魚市場的擬議公共運輸交匯處

就擬議公共運輸交匯處的意見

- 與會者預計擬議公共運輸交匯處會帶來噪音問題，並詢問會否提供隔音屏障，以及會否覆蓋公共運輸交匯處。由於當地居民不歡迎公共運輸交匯處及魚市場，如果要在民居附近興建公共運輸交匯處，當地居民只會接受先搬遷魚市場。
- 與會者關注公共運輸交匯處會否造成不良影響，如會否進一步令博愛迴旋處的交通情況惡化。
- 與會者詢問何類車輛會使用擬議公共運輸交匯處，其中，會否採用環保車輛如電動車輛及無煙巴士。
- 與會者亦詢問可否把使用新元朗中心公共運輸交匯處的巴士線遷移至這個公共運輸交匯處，以釋出土地作擬議行人專用區。

遷移現有魚市場

- 由於魚市場會在早上製造噪音，並帶來衛生問題及異味，周邊居民並不歡迎魚市場，因此應遷移現有魚市場。在 2004 年曾有建議遷移魚市場至錦田，但最後因建築責任問題而沒有落實。其他建議的遷移選址包括一個位於南生圍蔬菜批發市場旁邊的用地，以及另一塊位於橫洲、曾樹和先生曾於區議會中建議的用地。
- 區內欠缺政府、機構或社區設施，建議在魚市場用地作另類用途，包括室內運動設施、美化市容帶（如公園、寵物公園）及政府合署，亦有建議作國際學校。在魚市場用地興建公共運輸交匯處可能會影響這些建議用途。
- 與會者認為如需在公共運輸交匯處上進行發展，有關發展的高度不應太高，以免影響鄰近住宅大廈的視野及空氣流通。

實施安排

- 與會者關注魚市場下的溶洞，可能對建造工作帶來挑戰並造成延誤。

- 與會者詢問公共運輸交匯處的落實時間表，特別是與元朗南整體發展落成日期的配合。應盡早興建及啟用公共運輸交匯處，加快遷移現有魚市場。

社區參與

- 應諮詢居住於擬議公共運輸交匯處周邊的居民。

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	露天貯物場及鄉郊工業用途的經營者 (9.6.2014)
C-2	當地居民 (16.6.2014)
C-3	專業團體 (18.6.2014)
C-4	環保團體及關注團體 (26.6.2014)
C-5	農民 (30.6.2014)

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

焦點小組討論 — 露天貯物場及鄉郊工業用途的經營者

會議摘要

日期：2014 年 6 月 9 日（星期一）

時間：晚上 7 時至 8 時半

地點：元朗劇院演講廳

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 應把研究範圍內、具發展潛力區周邊的荒廢農地包括竹新村及楊家村周邊土地用作住宅發展。
- 可進一步增加住宅發展的地積比率至 9 至 10，釋出土地作露天貯物用途。應發展鄰近白沙村的「住宅（丙類）」地帶作高層發展，以免浪費土地。
- 公營房屋將包圍現有鄉村，造成屏風效應，應在公營房屋及現有鄉村之間提供緩衝區。亦有與會者關注項目新增人口帶來的治安問題。
- 應為現有及未來居民提供足夠的社區及商業設施。

擬議露天貯物及鄉郊工業用途

- 建議會影響以千計的人士及家庭，「就業帶」不能容納所有元朗南的現有露天貯物場及倉庫，政府不應為「樂活生活區」約四千個住宅單位犧牲露天貯物場，應預留較大用地以維持行業的持續發展。
- 「未決定用途」地帶的規劃意向是為洪水橋的露天貯物用途預留用地，如遷移洪水橋的露天貯物場至元朗南，會減少「就業帶」作遷移元朗南現有露天貯物場的空間。
- 初步發展大綱圖的「露天貯物」地帶為有植被的斜坡，不適合作此用途。
- 與會者建議在下列位置作露天貯物用途：
 - 可預留「樂活生活區」作露天貯物用途，並訂定地積比率為 4 或 8；同時增加「都會生活區」及「花園城區」的地積比率至 9 至 10，維持相同的總人口數目；
 - 把位於具發展潛力區鄰近範圍的荒廢農地，如竹新村及楊家村，改劃為「露天貯物」或「未決定用途」地帶，為遷移現有經營者提供中期用地；

- － 位於唐人新村具發展潛力區以南、認可殯葬區兩邊的「綠化用地」；
 - － 初步發展大綱圖上劃為「露天貯物」地帶以南的用地；
 - － 應設置於十八鄉內，而非屏山鄉內的用地；及
 - － 預留作環保運輸服務的用地。
- 居住於公庵路兩旁的居民並不介意與工業用途共享道路，如擔心有工業與住宅為鄰產生的相容問題，亦可以把部分新道路指定為露天貯物專用道路。
 - 有與會者關注多層工業大廈的設計能否容納大型物料，例如貨櫃、重型機械（如大型挖土機）或重型物料。樓層高度應為約 22 呎。

元朗明渠

- 應覆蓋元朗明渠以提供四線道路，應付將來的交通需求。
- 與會者關注元朗明渠的容量，詢問覆蓋明渠會否造成水浸，而不同方案在技術上是否可行（如維修方面）。此外，有與會者關注會否令大棠地區造成水浸。

運輸及交通

- 應規劃全面的交通網絡支援元朗南的發展。其中，有與會者關注公庵路，特別是鄰近原築路口，以及大棠路的交通情況。
- 有與會者詢問會否沿公庵路提供單車徑及行人道。
- 應為未來居民提供足夠的交通設施。

排水

- 有與會者關注新發展會否令大棠地區造成水浸，應提供足夠的排水設施，支援擬議發展。

實施安排

- 與會者對「就業帶」的實施安排，以及現有經營者的安置和補償安排表示強烈關注，指出現已有露天貯物及工業作業於擬議的「就業帶」內，詢問如何把沿公庵路的現有經營者遷移至此。政府不應期望現有經營者會自行停業。
- 與會者詢問會由政府還是土地業權人興建擬議露天貯物場及多層工業大廈，並關注這些擬議多層工業大廈的昂貴租金／成本。
- 劃作露天貯物及工業用途的土地位於屏山鄉內，十八鄉的經營者難以搬遷至該地。
- 如無法避免要搬遷，應提供合理的安置補償。政府應盡早公佈補償金額，並考慮以露天貯物用地而非農地計算補償金額。應同時向土地業權人及租戶提供補償。

- 居住於具發展潛力區內的居民關注安置安排。在初步發展大綱圖上，大發村內有約 50 至 60 戶住宅單位未被保留，有與會者建議應為受影響居民提供公營房屋單位，並建議參考菜園村及蓮塘／香園圍邊境管制站等項目的補償安排。

社區參與

- 應更公開地舉行社區參與活動，例如在更當眼位置停泊流動展覽車。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

焦點小組討論 — 當地居民

會議摘要

日期：2014 年 6 月 16 日（星期一）

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：元朗劇院演講廳

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 擬議「工業」地帶會影響現有康樂路的居民。他們已居住了四、五十多年，鄰里關係久遠而緊密。居民要求保留康樂路的所有現有住宅發展。
- 應縮減規劃人口，以更好地應付未來可預見的局限。擬議發展密度亦過高，或會造成空氣流通及交通等方面的問題。其中，當地交通已嚴重擠塞，隨著更多居民遷入，問題只會惡化。
- 山廈村和天龍村附近的公營房屋發展密度過高，會產生屏風效應，並影響空氣流通和交通。村民要求採用梯級式建築設計，而鄰近鄉村的地方只應興建低矮建築物、學校或劃作休憩用地／美化市容地帶，以儘量減少負面景觀影響。

擬議工業用途

- 唐人新村的「工業」用地應改劃為住宅用途，以確保與周邊住宅發展協調，並避免住宅與工業為鄰所帶來的問題，例如空氣及噪音污染和交通問題。
- 唐人新村、屏山及橫洲一帶現時有空置的工業大廈，翻新後可容納元朗南的露天貯物及工業用途。

擬議商業、政府、機構或社區設施及休憩用地

- 元朗南已規劃的設施不足以支持 80,000 人口，人口應減至 40,000 或 50,000。商業設施不足，居民需前往元朗新市鎮購買日用品，使該區的擠逼情況更為嚴重，其設施亦未能容納更多居民。元朗南應提供商業及社區設施，例如位於公營房屋提供街市、購物商場和大型診所。元朗新市鎮已有的配套商業及社區設施應同樣在元朗南提供。
- 相關政府部門應仔細考慮擬議配套設施及基礎建設能否應付如此多居民的需要。

- 居民建議整合分散的小型休憩用地成為大型休憩用地，並設置在中心位置，讓公眾（包括鄰近地區的村民）享用。

元朗明渠

- 有居民質疑如無健全交通管理策略配合，覆蓋元朗明渠（如方案 1）會否帶來顯著益處。他們認為覆蓋明渠作用有限，只能輕微改善現有的交通擠塞問題。
- 亦有居民關注覆蓋元朗明渠或會降低其容量和排水能力，暴雨過後可能引致嚴重水浸。排水影響評估應考慮新增人口、未來發展密度以及罕見暴雨（例如黑色暴雨警告）。
- 居民關注不覆蓋明渠的方案（方案 3）的可行性，尤其是可能需要收回鄰近屋宇的土地。
- 可在元朗明渠上興建高架道路，既可維持現有排水容量，亦可提供更多路面空間。

運輸及交通

擬議道路網絡

- 居民表示應立即改善交通情況，因為落實改善建議需時多年。
- 建議並無顧及公庵路和十八鄉的現有居民，會增加額外交通需要。其中，近原築的交通燈號控制路口使公庵路的交通擠塞情況惡化。近原築的路口是交通樽頸位，令前往元朗新市鎮的交通嚴重擠塞。該處新增的交通燈使擠塞問題更為嚴重。
- 縱使已有規劃中的道路網絡配合，擬議公營房屋發展仍會增加公庵路負擔。居民表示擬議的南北向道路未能紓緩區內交通擠塞問題，因為駕駛者會因為方便而選用公庵路。他們建議在公營房屋用地中增設道路，以滿足交通需要。
- 山廈村村民建議延伸「地區休憩用地」旁的新擬建道路至山廈村。他們指出村內居民增加，現有道路容量不足。
- 建議在元朗明渠上興建高架道路。這既可提供空間作擴闊道路，同時不會影響明渠排水能力。
- 居民詢問會否有連接元朗南及 YOHO Town 第三期的建議，因為該處有購物設施。

擬議公共運輸設施

- 居民投訴現有小巴服務沒有提供足夠小巴。

擬議行人及單車徑網絡

- 居民要求設置單車徑、單車停泊設施及行人道，直接連接元朗市中心。

排水

- 建議並無顧及公庵路和十八鄉的現有居民，會增加對污水及排污設施的需要。村民關注由於鄉村處於低窪地區，新舊發展的地勢存在差距，或會令水浸變得更嚴重。應設置足夠排水基建，以滿足鄉村、公營及私營住宅地區的需要。
- 山廈村居民提議在其村東面的地方建設排水設施，並連接擬議污水處理廠，從而有效紓緩區內水浸問題。
- 馬田村的水浸問題經多番投訴後得以解決。山廈村和白沙村附近仍有水浸問題。村民關注新發展的土地平整水平較高，會增加鄉村的水浸風險。政府應確保排水基建能儘早落成，以避免水浸問題。

發展模式

- 有居民關注發展模式及補償安排，亦有居民要求重置後的生活水平應與現有的相同。
- 有報章報導指「現有居民」不會受發展計劃影響。他們希望了解「現有居民」所指為何，以及最終發展會否涉及收地。

社區參與

- 居民認為研究團隊有考慮他們在第一階段社區參與所提出的部分意見，並欣賞這些意見能獲納入初步發展大綱圖。
- 居民詢問有否進行任何實地考察。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

焦點小組討論 — 專業團體

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 18 日（星期三）
時間： 晚上 7 時至 8 時半
地點： 香港中央圖書館一號活動室

土地用途規劃

擬議住宅用途

- 未來公營房屋和中密度私人住宅發展的居民可能有社會經濟矛盾。
- 「就業帶」可能引致工業與住宅為鄰的協調問題。
- 部分低密度住宅區鄰近認可殯葬區，可能會對居民及物業價值帶來負面影響。

擬議商業用途

- 商業地帶的分佈普遍可接受。
- 「花園城區」內的兩幅商業地帶可合併成較大規模的單一商業發展，以促進協同效應和經濟效益。

擬議農業用途

- 與會者關注擬議「農業」地帶的現時農耕情況，並詢問保留農地的理據。
- 農地最終可能被經濟價值更高的用途取代，因此應實施合適的土地用途限制，以鼓勵可持續農業發展。另外，一名與會者認為保留的農地不在郊野公園範圍，有可能變成住宅或商業用途。
- 擬議禽畜養殖用地或會為鄰近住宅區帶來健康問題，例如禽流感。

城市設計及景觀

- 建築物高度及發展密度從北向南遞降，或會影響住宅區的空氣流通。應進行進一步空氣流通評估。
- 與會者詢問初步發展大綱圖是否有制訂綠化總綱圖和綠色通道。

元朗明渠

- 在選取活化元朗明渠方案及在公庵路提供路面空間時，應仔細考慮當區居民意見。應進行研究，分析對當地社區帶來的可能影響。
- 元朗明渠南段應維持露天，以保留其排水能力，並尊重在明渠一帶發展的鄉郊居所的獨特城市肌理。

運輸及交通

- 初步發展大綱圖建議在元朗公路下方設置行人隧道，與會者認為基於安全及保安考慮，地下行人隧道設計在新界地區並不理想。
- 與會者詢問單車徑佈局、以及觀景單車徑的位置和走線背後理念。
- 對於擬議環保運輸服務，決定運輸模式的最重要考慮因素為交通流量和最高可載客量。
- 環保運輸服務可延伸至元朗新市鎮，以加強元朗南的連接；或可延伸現有的輕鐵網絡至元朗南。假如同時提供環保運輸服務和輕鐵，應進一步研究兩者之間的轉乘安排。

環境及生態

- 一名與會者關注流經「農業」地帶的河溪會否被刻意斷流，以讓路予「花園城區」擬議住宅地帶的未來發展。應在有關住宅地帶實施相關生態保護要求或土地用途限制，以保護天然河溪。

地質

- 應儘早進行土地勘測，以探究進行高密度發展的適合性。

發展模式

- 應尊重現有土地業權人和租戶的權益。倘若收地無可避免，則應提供合理補償。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘察研究
第二階段社區參與

焦點小組討論 — 環保團體及關注團體

會議摘要

日期：2014 年 6 月 26 日（星期四）
時間：早上 10 時至下午 12 時半
地點：北角政府合署 1537 室會議室

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 建議降低地積比率，以減輕對交通網絡的壓力。
- 鄰近公庵路及楊家村農地的「住宅發展密度第 1 區」及「住宅發展密度第 2 區」發展密度過高，或會對楊家村的現有農地帶來負面影響，尤其是阻擋陽光。與會者亦認為「住宅發展密度第 2 區」接近大欖郊野公園，建議劃為綜合發展區，以規管其發展參數。
- 研究應涵蓋鄉村地區等範圍，以制定城市設計圖則及減少潛在的社會及衛生問題。元朗南發展造就機會，改善元朗南現有村民的生活環境。

擬議露天貯物場及鄉郊工業用途

- 有與會者詢問研究會否為元朗南露天貯物場及鄉郊工業進行經濟評估，又認為汽車維修工場難以遷入多層工業大廈。

擬議商業用途

- 應鼓勵混合用途；應減少發展地盤的面積和提供更多商業空間，以鼓勵設置街鋪，類似元朗市中心和大埔四里廣場。

擬議農業用途

- 與會者歡迎保留唐人新村的常耕農地。他們認為在保留的常耕農地旁劃設「住宅發展密度第 3 區」可以接受。
- 他們關注保留的常耕農地的發展模式，又建議政府收回土地以維持其農業用途。政府應制定整體農業政策，以保護常耕農地。部分人建議劃設農業保護區，以規管「田園地帶」的未來用途。
- 他們建議農地周邊的建築物採用合適城市設計，以改善農地的利用效率和生產力。

- 「農業」地帶應容許農業附屬用途，如農墟及美化設施，以促進「農業」地帶發展成為社區休閒中心，並帶動本土經濟。
- 與會者留意到農地需求持續增加，建議在鄰近地區劃設更多「農業」地帶。他們擔心公庵路以東的農地會受發展影響。
- 有與會者關注唐人新村北面的農地和池塘轉為商業及休憩用地，擔心會影響農民。

元朗明渠

- 與會者普遍支持方案 3（不作覆蓋方案），認為活化明渠有助改善區內整體環境。有見現時已在討論活化明渠，覆蓋明渠和側重改善公庵路的思維實屬倒退。與會者對於交通安排有下列意見：
 - 在經活化的明渠兩旁設行車道並不理想；及
 - 即使公庵路的容量得以改善，元朗公路下方的樽頸仍可能存在。
- 他們質疑是否有需要擴闊公庵路／僑興路，並建議和討論了以下改善交通的另類方案：
 - 在具發展潛力區內興建繞道或新道路，穿過元朗公路下方連接元朗南和元朗新市鎮，而無須擴闊公庵路和僑興路；
 - 把田寮村旁的擬議迴旋處搬到欖口村附近，以疏導交通，經具發展潛力區前往洪水橋，避免交通集中在公庵路；及
 - 將公庵路和僑興路改為單程行車。
- 對於排水能力，與會者關注／詢問覆蓋或活化明渠對其排水能力的影響。元朗明渠根據鄉村標準設計，或未能服務未來的發展。
- 與會者詢問方案能否加入生態特色。由於公庵路一帶的具發展潛力區中部最近發現鷺鳥，因此不應覆蓋明渠，從而為鷺鳥提供食物來源。

運輸及交通

- 與會者關注元朗的地區交通網絡能否應付日後元朗南、洪水橋及區內其他發展所帶來的額外交通。亦有人關注發展會對公共運輸系統（尤其是西鐵）帶來負擔，認為應進行整體交通影響評估，同時考慮對鐵路運輸的影響，而非只著重路面運輸。
- 應擴闊元朗公路下方近欖堤路的隧道。
- 與會者質疑道路延伸至具發展潛力區邊界，是否意味著元朗南日後會擴展。
- 應推廣使用單車作為元朗南現有及未來居民的日常代步方式，而非只作休閒用途。應設置單車徑直接連接鐵路站及元朗南，並應設置單車停放處、地圖和標誌牌等配套設施。

排水及排污

- 應提供更多綠化特色，以減少地面徑流，減輕排水系統的負擔。
- 渠務署可能會關注在明渠設置景觀或生態特色，或會降低明渠排水表現。
- 未來元朗南發展應符合后海灣的「零排放政策」。與會者留意到本研究會探討在元朗南及元朗其他地區循環再用已處理的污水。他們亦關注明渠的非法排污問題，會帶來健康及衛生風險、地面徑流等問題。
- 元朗明渠日後應主要用作排洪，不應容許污水排放，從而改善明渠的水質。
- 政府應為整個地區包括鄉村地區設置污水處理廠，以改善水質，提升明渠的生態價值。

環境及生態議題

- 區內空氣質素普遍欠佳。明渠及合適的建築密度和建築物高度可提供通風廊，改善空氣流通。
- 與會者詢問區內會否有更多具高生態價值的天然河溪可作復原；獲保留的天然河溪發現了甚麼物種；以及具發展潛力區內除了天然河溪，還可找到甚麼生態資源／特色。由於部分天然河溪過於接近住宅地帶，因此應在工程進行期間設置緩衝及採取合適措施，並避免影響天然河溪的生態價值。
- 「住宅發展密度第 1 區」的位置或會阻擋鷺鳥的飛行路線。建築物的佈局不應阻擋鷺鳥的飛行路線，而地積比率亦應降低。
- 向公眾發佈發展資訊時應加以謹慎處理，以免鷺鳥林被非法傾倒廢物。應執法制止大棠鷺鳥林附近的非法工程。
- 倘若活化元朗明渠，應為鷺鳥提供食物來源。

發展模式

- 應制定整體計劃或政策，控制及搬遷現有的露天貯物及鄉郊工業用途，否則不應落實初步發展大綱圖。與會者憂慮現有經營者缺乏誘因遷入「就業帶」，可能會搬到鄰近的未開墾土地。
- 他們認同受影響經營者應獲公允補償。收地時應考慮土地的實際用途，而非地契准許的用途。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

焦點小組討論 — 農民

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 30 日（星期一）

時間： 晚上 7 時至 8 時半

地點： 元朗劇院演講廳

土地用途規劃

擬議農業用途

- 禽畜養殖場的擬議選址不足以容納所有受影響的豬場及雞場。由於重置選址難覓，經營者不接受只有一個農戶能獲安置。應提供足夠空間重置全部六個禽畜養殖場。
- 初步發展大綱圖的擬議選址可擴大至山邊，或「農業」或「綠化地帶」，以容納更多禽畜養殖場。
- 有人關注禽畜養殖場的預留用地屬政府還是私人持有。亦有人關注選址會否提供基礎建設，例如水電。
- 有與會者建議探討容許多個禽畜養殖場至多層建築物。然而，有意見認為此舉並不可行，因為不同經營者的營運需要和模式均有所不同，例如經營者未必採用相同的飼養方式。
- 現行政策不利禽畜養殖場搬遷重置，應作檢討，例如各養殖場之間應相隔最少 500 米、雞場位置的法定要求等。這些要求限制了容許多個養殖場於同一地點的彈性，或會導致養殖場倒閉。政府應制定應變措施，以應對禽畜養殖場倒閉所帶來的失業問題。

發展模式

- 所有受影響經營者表示希望繼續營運。由於所有經營者均為租戶，他們擔心地主在發展計劃公佈後未必會與他們續約。
- 他們傾向原址保留多於補償或重置，並要求政府探討保留現有養殖場的可行性，例如將具發展潛力區南面、公庵路一帶的土地用途改劃為休憩用地，讓他們能繼續在休憩用地邊緣繼續經營。
- 政府應主導安置他們。政府有責任為他們尋找合適的安置地點，另外由於業權問題，選址應為政府土地。可探索整合或容許多個禽畜養殖場於同一地點。

- 重置過程需時至少三年。政府應汲取新界東北新發展區的教訓，盡早展開安置規劃及工作。他們應在元朗南發展前獲妥善安置。
- 政府應制定公允的重置安排，包括予留充足時間，並提供或資助所需的基礎建設、合適設施和建築及生物基礎建設。只要他們能繼續經營，而重置地點符合營運需要，他們不介意搬離元朗南。
- 應與發展局、食物及衛生局和業界組織聯席會議，商討禽畜養殖場政策及元朗南發展的安置問題，並作跟進。

社區參與

- 初步發展大綱圖並沒有考慮他們在第一階段社區參與時所提出的意見。他們希望研究團隊會向受影響經營者告知項目的所有進展，並期望利好政策會在第三階段社區參與時公佈。

附錄 D

社區論壇摘要

會議摘要

日期：2014 年 6 月 28 日（星期六）
時間：下午 2 時半至 5 時
地點：明愛元朗陳震夏中學學校禮堂

土地用途規劃

擬議住宅用途與現有鄉郊居所

- 有意見支持政府增加房屋土地供應及善用棕地。
- 有意見關注住宅地帶的發展密度。擬議公營房屋過高，會對附近鄉村造成不良空氣流通及景觀影響。
- 有意見關注現有鄉村與新建房屋、住宅與工業／「花園城區」內的農業用途為鄰的相容問題。
- 部份村民關注他們的居所在初步發展大綱圖中被劃為「休憩用地」，要求保留有關房屋。另有一名村民要求將他的房屋從「商業」地帶改劃為「住宅發展密度第 3 區」，因為他的房屋屬於獲保留的沙井村的一部份。
- 應擴大「鄉村式發展」地帶。村民支持政府增加房屋供應的政策，但與此同時他們感到被忽略，政府應了解他們的需要。
- 一名村民表示政府曾同意補償興建元朗公路時所收回的一幅欖口村「鄉村範圍」土地，然而政府並無跟進。該村民要求將欖堤西路以西的擬議公營房屋用地改劃為欖口村的「鄉村範圍」。

擬議政府、機構或社區設施與商業設施

- 元朗南發展應提供多元化的社區設施，以照顧居民的需要，例如地區休閒設施、醫療衛生設施、體育場地、街市及老人院。這有助減少前往元朗市中心的需要，因而紓緩市中心道路系統的負擔。
- 擬議提供的就業機會並不足以應付元朗南未來人口的需要。有建議整合各個小型商業地帶成為規模較大的地帶，以帶來商業效益和協同效應。
- 有公眾對制定鄰舍與地區休憩用地地帶的數量、位置的原因及其可達性提出疑問。

擬議工業用途

- 區內現時有接近 1,000 個露天貯物及鄉郊工業作業，初步發展大綱圖所擬議的「工業」地帶面積並不足以重置所有現有的作業。現有的「未決定用途」地帶可改劃為工業及露天貯物用途。
- 擬議的多層工廠建築物欠缺效率，未能切合工業的運作需要，尤其是貯存大型機器及重型建築物料。
- 有意見關注重型車輛和道路安全。貨車及重型車輛應避免進入住宅區。
- 十八鄉的露天貯物場及鄉郊工業經營者表示不會遷入擬議的「露天貯物」及「工業」地帶，因為它們位於另一鄉，即屏山鄉。應在十八鄉提供土地重置現有的作業。
- 搬遷後需設置新設施和興建新構築物，涉及大量資本成本。經營者質疑搬遷是否必要，及政府會如何協助他們。
- 有公眾對制定露天貯物用地位置的原因提出疑問。

擬議農業用途

- 有意見認為農耕活動日漸式微，由於缺乏有興趣人士，復耕荒廢農地並無用處。荒廢農地（例如楊家村的農地）可改劃作工業及露天貯物用途。
- 應制定相應農業政策，並提供道路、供水等基建，以配合初步發展大綱圖的「農業」地帶發展。

文化及歷史用途

- 金蘭觀已在元朗區 40 多年，對社區貢獻良多。它服務全港各地的信眾，推廣道教信仰，並提供免費的氣功班，讓不少人受惠。金蘭觀以至中國傳統文化的宗教及文化重要性應獲尊重。縱使房屋發展獲支持，金蘭觀亦不應被忽略。金蘭觀應原址保留，整個「政府、機構或社區」地帶亦應維持。金蘭觀的位置應標示在第三階段社區參與時所展示的建議發展大綱草圖上。
- 部份金蘭觀的成員表示可接受搬遷，只要重置選址適切他們的使用及日後發展，例如公庵山環境清靜，符合道觀特性。
- 金蘭觀及其附近範圍的土地業權存有爭議。不少大型私人發展商的子公司已收購金蘭觀附近的土地作住宅發展。由於本研究仍在進行中，規劃署應拒絕涉及金蘭觀附近地段的規劃申請。
- 初步發展大綱圖應加強推廣中國傳統習俗及文化。例如，金蘭觀可發展成為保健旅遊的景點，推廣養生。

元朗明渠

- 不少公眾強烈支持覆蓋明渠以提供更多路面空間，並認為應避免收回明渠兩旁的現有房屋。明渠覆蓋應向北伸延至馬棠路，並向南延至大棠一段的僑興路。有意見認為方案 3（即不作覆蓋方案）不能接受。
- 有意見認為渠務署會因擔心影響排洪而不支持覆蓋明渠。

運輸及交通

擬議道路網絡

- 有意見關注元朗南發展對元朗市中心道路及元朗公路的影響。擬議交通網絡應能滿足未來居民及業務經營者的需要，然而擬議的南北走向道路未能應付交通需求。應改善現有擠塞的區內道路，包括鄰近鄉村的道路。
- 應對交通進行全面評估，以滿足元朗南以至整個元朗的需要。
- 有意見對道路網絡表示關注，認為道路及路口均接近飽和，尤其是公路及迴旋處擠塞頻繁，大欖隧道和博愛迴旋處的交通亦見擠塞。

擬議公共交通網絡

- 應提供更多路線從元朗南直通元朗市中心，包括公共運輸，例如增強現有的小巴及巴士服務。
- 環保運輸服務，例如輕鐵，佔用路面空間，或會導致交通擠塞，並不理想。
- 有意見關注西鐵線的載運能力能否應付元朗南及其他發展所帶來的乘客，例如洪水橋新發展區和錦田南。
- 有意見建議探討興建屯門南鐵路，並加快北環線發展。

擬議單車徑網絡

- 應提供完善的單車徑網絡，尤其應直接連接至元朗市中心。

排水

- 居民認為應透過妥善規劃及工程解決現有的水浸問題。
- 有意見提出蓄洪池能否與其他用途結合，成為公共空間的一部份。

發展模式

- 當地持份者關注安置、補償及收地安排。所有持份者均應獲補償，包括土地業權人、承租人（興建房屋轉租的人士）和分租戶（租住不屬自己的房屋的租戶）。

補償及安置安排應盡早制定及公佈。他們亦提及其他發展項目的補償及安置安排，例如新界東北新發展區。

- 補償率應考慮通脹，並根據現有用途而非地契條款制定。例如，農地上的露天貯物或工業用途應按其實際用途補償。此外，土地上的任何構築物均應獲相應補償。
- 當地居民關注金錢上的補償並不足以讓他們在市區購買物業，他們或會無處居住。他們願意接受搬遷，並希望能獲安置到同區公營房屋。他們亦表示公屋的輪候冊過長，希望能獲優先處理。
- 搬遷及安置應分階段進行，以提供更多時間作準備。應制定分階段發展計劃。
- 有意見關注誰會負責興建擬議的多層工業大廈。

社區參與

- 當地人士普遍欣賞研究團隊安排實地考察不同鄉村。他們讚賞研究團隊致力了解他們的需要和意見。
- 然而，有與會者表示他們在第一階段社區參與時提出的部份意見並未納入初步發展大綱圖。例如，具發展潛力區的界線並未擴大至所建議的荒廢農地。
- 部份金蘭觀成員表示未有任何相關政府部門在第一階段社區參與期間接觸他們。
- 有意見重申研究團隊應在諮詢期間諮詢所有受影響的持份者，包括當地居民及業務經營者。諮詢過程應公開而民主。

附錄 E

實地考察摘要

附錄 E 實地考察摘要

編號	會議摘要
E-1	大發村實地考察 (23.6.2014)
E-2	唐人新村實地考察 (29.7.2014)

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

大發村實地考察

會議摘要

日期： 2014 年 6 月 23 日（星期一）
時間： 下午 3 時至 4 時
地點： 大發村

大發村背景

- 與會者表示大發村約有 30 至 40 多戶。大部份土地均在約 30 年前向欖口村或白沙村租用。租約均由雙方協定，通常在第三者（例如司理）見證下簽訂。村內仍有常耕農地。
- 部份與會者（承租人）與土地業權人簽訂租約後，興建房屋並分租予其他人（分租戶），因此他們不在大發村居住。

發展模式

- 與會者願意接受補償及安置到公營房屋，他們亦接受搬到其他地區。安置應在收地前進行。
- 與會者非常關注收地過程，因為不少人（承租人及分租戶）都不擁有土地。他們留意到現有的收地程序只會向土地業權人提供金錢上的補償，並安置在該地居住的居民／租戶；然而，斥巨資興建房屋的承租戶卻不會獲得補償。任何收地安排均應謹慎考慮複雜的土地及物業業權。
- 與會者建議採用三方補償策略，向土地業權人、承租人及租客（分租戶）作補償。承租人應獲補償任何興建住宅或商業設施的成本、任何喪失的營利權利（例如農地及農作物所帶來的利潤），以及其他現有財產，例如樹木和植林。應有完善的補償政策。
- 與會者關注發展及安置的時間表。他們表示若無官方安排或策略，土地業權人和承租戶或需花長時間自行處理補償問題，可能會引起衝突，繼而影響元朗南發展的落實。

元朗南房屋用地規劃及工程研究 — 勘查研究
第二階段社區參與

唐人新村實地考察

會議摘要

日期：2014 年 7 月 29 日（星期二）

時間：下午 3 時至 5 時

地點：唐人新村

地點 1 – 沙井路的餐廳（海燕輝記）

- 餐廳的東主／經營者（同時也是當地居民）希望餐廳能原址保留，因為家族已在此經營了 40 年。他表示該處為私人地段。
- 如無他選，他願意搬遷安排。金錢形式的補償並不理想，因為他期望能可以在其它地方繼續經營餐廳，維持生計。他希望與鄰居保持連繫。
- 他建議調整道路走線，避免經過他的土地。此外，他的土地可劃作「商業」地帶，既與住宅用途協調，亦能補足住宅需要。

地點 2 – 沙井路的小店

- 餐廳的東主／經營者希望原址保留他的小店，因為家族已在此經營了十多年。他表示該處為私人地段。
- 他並不會考慮搬遷和補償。
- 他表示政府曾收回他的部份土地興建店鋪前面的道路。地段邊界至道路中間的土地均曾經屬他擁有。

地點 3 – 近朗漢路的民居

- 業主／租戶反對將他們的地段改劃為「工業」地帶。他們提議將山下路重新定線，並將其南面劃作住宅用途，而維持北面作「工業」地帶。他們亦建議鄰近明渠的東南面部份應維持原狀，因為明渠界定了鄉村範圍。居民普遍表示他們不希望搬遷，希望原址繼續生活。
- 居民表示應擴大「鄉村式發展」地帶，並預留土地予日後「鄉村式發展」地帶擴展。其中，欖口村及山廈村的居民表示其村以東的土地（即「住宅發展密度第 1 區（公營房屋）」地帶）應預留予擴展鄉村。政府應避免將地段的一部份劃入具發展潛力區。

- 居住在擬議主要道路（即「農業」地帶北面）路口附近的居民反對將他們的地段劃為「道路」，道路亦不應置於她的地段附近，以避免負面影響。
- 一名居住於「綠化地帶」內獲保留河溪盡頭地段（即「農業」地帶西北方）的居民表示道路可重新定線，使道路從唐人新村路路口向南走，以避免擬議道路過於接近他的家園。

附錄 F

書面意見一覽表

附錄 F 書面意見一覽表

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1	Elton Chung
2	Mr. Jone
3	Chau Chi Kuen
4	Ms. Cheung
5	王嘉和
6	Roy K M Leung
7	Luk Chi Wai
8	Luk Chi Wai
9	Better for Rail
10	Darkie Chan
11	Helen Lam
12	To YP
13	羅小姐
14	Amy Cheuk
15	Tsang Chui Ying
16	Cheung Wing Yiu
17	Hui
18	Eng. Mohammad Hannoun
19	Mr. Lau Fai Shun
20	鄧善樂
21	張洪勳
22	CM Kwok
23	Lam Siu Long
24	梁淦棋
25	新界倉庫及物流業經營者聯會 Territories Warehouse and Logistic Business Association
26	新界倉庫及物流業經營者聯會 Territories Warehouse and Logistic Business Association
27	Lo Sing Foon
28	何星行
29	何啟龍
30	Cheung

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
31	羅富庭
32	鄧鐵堅
33	Wong Chui Kum
34	張金壽
35	姓名不詳 Anonymous
36	李玉珍
37	張天祥
38	張浚健
39	林少芬
40	張潤貴
41	張冠洪
42	李洪玲
43	張定有
44	鄧鳳蓮
45	張立德
46	張立明
47	張旭泰
48	張朱發
49	張家傳
50	張興貴
51	張秀祥
52	張志堅
53	張錦仁
54	張錦祥
55	RC Cheong
56	張木發
57	張志林
58	張祥春
59	張合樹
60	張慶昌
61	張玉棠
62	張志忠
63	張安南

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
64	張丁羅
65	張煜照
66	張永浩
67	張慧明
68	張怡心
69	張家強
70	張東
71	張博文
72	張豔芳
73	張永明
74	張水泰
75	張慶財
76	姓名不詳 Anonymous
77	Dr. Lim Loong Lu
78	薛國強
79	何志港
80	麥斯詠
81	Kelvin Law
82	Mr. Tai
83	Danny Wan
84	李貴珍
85	Peggy Chan
86	招太
87	李杜詩
88	郭詩瑛
89	Betty Sin
90	Jenny Kwok
91	Mr. Wong
92	Larry Kwong
93	陳碧優
94	麥詠儀
95	Lee Lim Chee
96	Michael Wong
97	Candy Li
98	崔勁中

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
99	Winnie Cheung
100	石雲霞
101	May Tsui
102	Shek Ho Ming
103	Yuet Ngor Cheung
104	Kathy Hui
105	Ms Chan
106	Dan Kwan Ning
107	阮小姐
108	張洪勳 (山廈村村代表)
109	Ivy Kan
110	Tat
111	Ting Kan Chui Man
112	Chan Suet Kwan
113	Alan
114	王美好
115	Fu Kit Hong
116	Christine
117	A. Lui
118	姓名不詳 Anonymous
119	Yin Chan
120	Angela To
121	Joy
122	TC Yeung
123	李亞力
124	金碧花園業主立案法團
125	Wei Gao
126	Shum Shui Yuen
127	Ms. Ma
128	Chung Chan
129	W.K. Chan
130	陳鈺貽
131	Li Wing Kin
132	HC Wong
133	CT Keung

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
134	李力
135	施莉
136	元朗十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
137	張澤洪 / 張澤宏
138	何俊賢議員 (漁農界立法會議員)
139	Lee Ying
140	Patrick Mak
141	F Lui
142	Leung Kwai Huig
143	Tim So
144	Lee To See
145	龔美霞
146	高姑娘
147	May Wong
148	黃昌
149	Sam Wong
150	黃偉豪
151	李水花
152	陳有來
153	徐小姐
154	張定希
155	Chan Bik Yau
156	Danny
157	郭詠琪
158	Danny Kwong
159	WH Lee
160	Ting Chi Tak
161	黃昌
162	王惠珍
163	Ellie Chiu
164	昇
165	黃文達
166	Vincent Kwong
167	Vivian Chan

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
168	Zoe Hwang
169	陳芷惠
170	葉偉其
171	Hei
172	Ms Yung
173	Patrick Mak
174	Eric Y.L. Hui
175	Chu
176	Fanny Ng
177	Ben Mak
178	P Chan
179	Raymond Wan
180	Hui Yan Lung
181	Ms. Tai
182	Kwok WK
183	Winnie Chu
184	YH Ng
185	Li Heung Kang
186	Fanny
187	Mrs. Wong CWY
188	Ms. Cheng
189	趙倩梅
190	Licy Chen
191	Cheung Chun Shing
192	林翔
193	Li Gao Xiao Ju
194	廖樹烽
195	招詠妍
196	Mr. Cheung
197	麥肇麟
198	Ting Long Hin
199	Ashley
200	麥顯嚴
201	麥先生
202	岑灝源

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
203	聶慕貞
204	黃瑞娟
205	葉海藍
206	Siu Chun Yan
207	黃啟典
208	Freddy Chu
209	Tsang
210	Alan Lau
211	KK Lam
212	Sammy Ng
213	Marcus Ma
214	Harry Ng
215	Law CK Y
216	Dick
217	Albert Lam
218	Wancy Fung
219	Tomson Chan
220	盧映嫦
221	Simon Ho
222	李強
223	Arale Wong
224	李再欣
225	Shele Wom Chong
226	Keith Choi
227	Cindy Lee
228	Richand Wong
229	Vivian Lo
230	Chiu Wai Kwong
231	James Ho
232	Li Ping
233	何先生
234	鍾少華
235	范秀貞
236	范秀紅
237	蔡敏華

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
238	Liza Tang
239	陳健聰
240	Ms. Chow
241	蘇小姐
242	Kristy
243	Li Bing Fong
244	Tinco Leung
245	Ms. Chong
246	陳映承
247	Hwang Shou Hwa
248	Li Kwo Kwo
249	Fung Chi Ho
250	Luk Chi Wai
251	世界自然基金會香港分會 WWF Hong Kong
252	Vivian Wong
253	Lam
254	Alex Ting
255	LN Choi
256	周祥
257	Alex Shek
258	Flora Chow
259	Kan Chui Man
260	Hung Fan
261	Mr. Cheung
262	朱少娟
263	Shirley Hui
264	陳健文
265	Cheung Tsz Hei
266	珍
267	輔
268	H Ng
269	Shek Wan Hung
270	Cherry Li
271	王惠珍

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
272	崔桂明
273	Ellie Chiu
274	Fanny Ng
275	S Yip
276	Wong Mei Ho
277	Ting Miu Lin
278	Yuk Yee Chan
279	Cherry Li
280	Charles Chan
281	Ada Tsang
282	Su Si Wan
283	Germaine
284	劉雅妮
285	Cheung Yong
286	辛小姐
287	丁妙蓮
288	郭錦輝
289	Ronald
290	陳詠思
291	陳卓鏗
292	Tas Chan
293	Au-Yeung Hok Man
294	Chanlie Chan
295	黃瑞娟
296	慧
297	吳艷梅
298	歐陽娟
299	Beggy Chan
300	黃家寶
301	Kung Mee Wa
302	Li Siu Kan
303	黃美珊
304	程振明 (元朗十八鄉南區議員)
305	Wayne Cheung
306	麥詠儀

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
307	梁順秋
308	黃家寶
309	Rick Fong
310	Kwok-Ting Lau
311	Tam Ka Kit
312	張志佳 CK Cheung
313	林秀靈
314	C Lee
315	Joseph Wong
316	Ady Choi
317	Hoi Cheung
318	陳彩雲
319	鄧茵芳
320	To Kwok Hung
321	Kan Yuen Yuk
322	鍾彩英
323	張羅英
324	Lee Ming
325	陳詠思
326	朱榮灼
327	鄧昌
328	Tam Fung Lin
329	Amit Chan
330	溫雙輝 / 黃艷珍
331	劉儀
332	Claudia
333	葉蔚楠
334	Kin Chan
335	張麗貞
336	郭偉強
337	梁曼麗
338	Kenny Ting
339	鄧文華
340	刁小姐
341	香港地產建設商會

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
	The Real Estate Developers Association of Hong Kong
342	Dr. Michael CY Chan (Kam Lan Koon)
343	黎翠珍 (松蔭園佛道社)
344	Jenny Tam
345	Dick Chung
346	林富源
347	杜家敏
348	Tsui King Chung
349	岑灝源
350	陳麗歡
351	Shuk Ying Wong
352	O Lui
353	呂加強
354	黃之斌
355	楊惠敏
356	Oliver Tong
357	麥雲標
358	張月娥
359	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
360	HC Wong
361	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
362	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
363	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
364	達
365	李堅
366	鄧漢萍

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
367	莫麗暎
368	Tracy Lam
369	Jonathan To
370	鄧瑛儀
371	Carsley Li
372	Christy
373	庄巧芳
374	姓名不詳 Anonymous
375	王慧敏
376	唐人新村康樂路居民
377	溫鈺鈴與家人
378	Lam Sau Ming
379	林運祥
380	曾漢文
381	Chung Lap Kwong / Yiu Chor Kwan Grace
382	鍾立光 / 姚楚君/ 鍾毓晞 / 鍾正昊
383	鄧建國
384	黎意球
385	梁凱琪 / 黃啟明/ 黃美嫦/ 黃艷嫦
386	鄧建國
387	楊國偉牧師 (基督教香港信義會元朗生命堂)
388	劉光
389	曾劍芳
390	劉燕萍
391	劉燕燕
392	劉沅欣
393	李沛球
394	吳坤有
395	林介屏 / 何寶蓮
396	麥錫珠
397	王方靈
398	林曉華
399	陳志成

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
400	林文銳
401	鄧細妹
402	丘吳忠
403	劉國鼎
404	劉國雄
405	洪光閃
406	張鳳港
407	劉明立
408	何寶蓮
409	鄧彩霞
410	林貴思
411	Man Wing Yan
412	李芝利
413	林襯好
414	黃翠娥
415	King Tang
416	黃子恆
417	顧展恆
418	Leung Fung Ngan
419	鄧潔珍
420	廖遠東
421	鄧佩賢
422	關華漆
423	Man Tsz Fung
424	宋詠恩
425	侯竹鳳
426	Wong Roon Ho
427	鄧子武
428	黃玉寧
429	陳金城
430	鄧惠福
431	鄧子文
432	Leung Fung Kiu
433	林國英
434	Lai Siu Mei

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
435	林鳳英
436	Shek Wan Ha
437	許思龍
438	Lee Che Leung
439	黃瑞興
440	Candy Chan
441	Kit Chan
442	Derek
443	Bobby Cheung
444	張晉誠
445	關兆文
446	Hung Shou Yee
447	CK Ho
448	白冰
449	Ms. Yeung
450	黃耀林
451	聶慕貞
452	傑
453	陳秋霞
454	潔
455	陳碧優
456	陳彥后
457	麥斯詠
458	梁福元(十八鄉區居民協會)
459	袁敏兒(十八鄉區居民協會)
460	林少華(十八鄉區居民協會)
461	胡勝德(十八鄉區居民協會)
462	易喜亮(十八鄉區居民協會)
463	鄧肇康(十八鄉區居民協會)
464	李樹芳(十八鄉區居民協會)
465	蔡家聰(十八鄉區居民協會)
466	譚順棠(十八鄉區居民協會)
467	胡圍金(十八鄉區居民協會)
468	薛漢明(十八鄉區居民協會)
469	楊榮新(十八鄉區居民協會)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
470	楊家榮(十八鄉區居民協會)
471	梁金蘭(十八鄉區居民協會)
472	鄧務本(新界倉庫及物流業經營者聯會)
473	吳新江(新界倉庫及物流業經營者聯會)
474	梁智峯(新界倉庫及物流業經營者聯會)
475	彭子龍(新界倉庫及物流業經營者聯會)
476	溫永興(新界倉庫及物流業經營者聯會)
477	鄧賢光(新界倉庫及物流業經營者聯會)
478	嚴健康(新界倉庫及物流業經營者聯會)
479	丘志勉(新界倉庫及物流業經營者聯會)
480	丘貴欽(新界倉庫及物流業經營者聯會)
481	何星行(新界倉庫及物流業經營者聯會)
482	方志輝(新界倉庫及物流業經營者聯會)
483	譚豐林(新界倉庫及物流業經營者聯會)
484	劉降(新界倉庫及物流業經營者聯會)
485	楊創富(新界倉庫及物流業經營者聯會)
486	莊忠偉(新界倉庫及物流業經營者聯會)
487	張立德(新界倉庫及物流業經營者聯會)
488	朱國芬(新界倉庫及物流業經營者聯會)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
489	鄧天賜(新界倉庫及物流業經營者聯會)
490	方志榮(十八鄉區居民協會)
491	黎耀權(十八鄉區居民協會)
492	朱子光(十八鄉區居民協會)
493	陳新財(十八鄉區居民協會)
494	郭南衡(十八鄉區居民協會)
495	黃漢榮(十八鄉區居民協會)
496	黃萱庭(十八鄉區居民協會)
497	徐位建(十八鄉區居民協會)
498	李柏偉(十八鄉區居民協會)
499	梁明堅(十八鄉區居民協會)
500	馬志堅(十八鄉區居民協會)
501	何潤發(十八鄉區居民協會)
502	江美英(新界倉庫及物流業經營者聯會)
503	丘勇(新界倉庫及物流業經營者聯會)
504	杜生(新界倉庫及物流業經營者聯會)
505	巫子仁(新界倉庫及物流業經營者聯會)
506	沈豪傑(新界倉庫及物流業經營者聯會)
507	李作榮(新界倉庫及物流業經營者聯會)
508	汪遠留(新界倉庫及物流業經營者聯會)
509	林志華(新界倉庫及物流業經營者聯會)
510	林庭華(新界倉庫及物流業經營者聯會)
511	林楚鈿(新界倉庫及物流業經營者聯會)
512	徐平(新界倉庫及物流業經營者聯會)
513	徐惠段(新界倉庫及物流業經營者聯會)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
514	張永艮(新界倉庫及物流業經營者聯會)
515	張壯苗(新界倉庫及物流業經營者聯會)
516	張思敏(新界倉庫及物流業經營者聯會)
517	張慶祥(新界倉庫及物流業經營者聯會)
518	梁志偉(新界倉庫及物流業經營者聯會)
519	陳群中(新界倉庫及物流業經營者聯會)
520	陳錦華(新界倉庫及物流業經營者聯會)
521	堯春娣(新界倉庫及物流業經營者聯會)
522	黃世讚(新界倉庫及物流業經營者聯會)
523	黃益隆(新界倉庫及物流業經營者聯會)
524	楊建芝(新界倉庫及物流業經營者聯會)
525	楊振忠(新界倉庫及物流業經營者聯會)
526	楊權利(新界倉庫及物流業經營者聯會)
527	劉安流(新界倉庫及物流業經營者聯會)
528	劉佑赤(新界倉庫及物流業經營者聯會)
529	劉金華(新界倉庫及物流業經營者聯會)
530	劉俊(新界倉庫及物流業經營者聯會)
531	劉雄(新界倉庫及物流業經營者聯會)
532	劉道同(新界倉庫及物流業經營者聯會)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
533	蔡少華(新界倉庫及物流業經營者聯會)
534	沈慶旺(十八鄉區居民協會)
535	徐名團(十八鄉區居民協會)
536	方文利(十八鄉區居民協會)
537	周興容(十八鄉區居民協會)
538	梁新發(十八鄉區居民協會)
539	易國偉(十八鄉區居民協會)
540	黎啟張(十八鄉區居民協會)
541	鄧懷琛(十八鄉區居民協會)
542	楊碧光(十八鄉區居民協會)
543	趙傑子(十八鄉區居民協會)
544	關昌英(十八鄉區居民協會)
545	周運有(十八鄉區居民協會)
546	徐名軍(十八鄉區居民協會)
547	麥強茂(十八鄉區居民協會)
548	林煒丹(十八鄉區居民協會)
549	鍾明希(十八鄉區居民協會)
550	鄧文滔(十八鄉區居民協會)
551	徐武雄(十八鄉區居民協會)
552	鄧世雄(十八鄉區居民協會)
553	蔡德理(十八鄉區居民協會)
554	朱興祥(新界倉庫及物流業經營者聯會)
555	周勝(新界倉庫及物流業經營者聯會)
556	陳友技(新界倉庫及物流業經營者聯會)
557	陶湛川(新界倉庫及物流業經營者聯會)
558	溫雙輝(新界倉庫及物流業經營者聯會)
559	陳麗琮
560	譚芷菁
561	亞細
562	譚芷芬
563	陳文峰

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
564	Will Tam
565	梁永年
566	梁明堅
567	梁智峯
568	賴明思
569	賴明儀
570	梁輝煌
571	梁婉蓉
572	周文泰
573	梁凱盈
574	陳麗詩
575	梁潔文
576	丘俊超
577	梁曉華
578	梁嘉偉
579	蔡致遠
580	劉俊熙
581	梁淑貞
582	馬藹怡
583	黃麗娟
584	陳美芬
585	Angus Yip
586	陳美燕
587	嚴國偉
588	劉偉鴻
589	陳嘉榮
590	梁紫蘭
591	關國傑
592	飽華添
593	甘志成
594	文雪芬
595	曹渝勉
596	向冬梅
597	梁婉蓉
598	梁超凡

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
599	梁麗珊
600	李世炫
601	黃思哲
602	刁正敏
603	林衛良
604	張倩曉
605	梁詩薇
606	楊沛霞
607	劉素芳
608	蘇玲玲
609	楊健民
610	徐志祺
611	林錦琛
612	夏智鵬
613	陳家榮
614	陳家維
615	林海平
616	孫炳烈
617	鄧子豐
618	楊家榮
619	李肇偉
620	李罡毅
621	王賈茵
622	柏圖
623	趙子麟
624	鍾湘
625	彭德華
626	麥海華
627	曾志鴻
628	蔡進輝
629	許嘉威
630	Fanny Fan
631	許雅思
632	Alan
633	黃慶輝

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
634	陳麗詩
635	馬卓希
636	李家俊
637	賴建華
638	陳魏
639	袁筱芬
640	張子健
641	張文達
642	簡敬賢
643	胡穩雲
644	楊燕萍
645	余仲良
646	袁玉蘭
647	張添球
648	曾文灝
649	曾文瀚
650	梁晴
651	張牛棍
652	張根伙
653	張偉琛
654	鄧積善
655	林如棟
656	張焯雄
657	張宜發
658	張鳳明
659	黃碧娥
660	鄭滿
661	楊波
662	黃毅志
663	張智聰
664	張俊斌
665	張錦光
666	張家康
667	張思遠
668	張冠洪

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
669	張秀禪
670	李啟光
671	丘忠
672	張木發
673	張福賢
674	張惠儀
675	蘇隼峰
676	陳志林
677	任少球
678	張輝華
679	張桂雄
680	張禮雄
681	張佑鳴
682	張康寧
683	張花好
684	張采華
685	張伙錦
686	張富華
687	蘇瑞文
688	張伙有
689	鄭寶毅
690	馮彩
691	李世炫
692	梁松維
693	陳厚偉
694	梁伙財
695	李世安
696	梁麗詩
697	陳麗詩
698	賴明思
699	梁倩雯
700	黃健成
701	黃國輝
702	蔡添餘
703	黃佳灶

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
704	陳錦勝
705	鄧歡樂
706	陳清麟
707	易美壽
708	易國偉
709	易華昌
710	李錦強
711	譚承重
712	譚錦仁
713	周轉香
714	楊冠昇
715	譚志釗
716	李連誠
717	李日培
718	李烈罪
719	劉麗君
720	鄧火耀
721	何泉俊
722	何嘉麗
723	何福興
724	李三娣
725	俞運財
726	俞伙金
727	何玉發
728	嚴蓮嬌
729	何美玉
730	何玉霞
731	何桂發
732	何有梅
733	Mabel Investment Co. Ltd
734	梁志強 / 李春華 / 張路發 / 黃愛花
735	Miki Yip
736	陸晶晶
737	郭志棉 Kwok Chi Min
738	Chan Chi Hing

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
739	Poon Chi Sing
740	Kevany Siu
741	Wong Woon Ying
742	張洪勳
743	孫秉樑
744	陳永昌
745	Hui Chun Yu
746	Lap Tak Cheung
747	張木林議員 (元朗區區議員)
748	何倩彤
749	林昇陞
750	余偉雄
751	Chan Chung Hon
752	Ip Hui Yuk
753	Candy Lui
754	黃瑞興
755	林開堅
756	何崧聖
757	陳玉蓮
758	D. MO
759	蘇東霖 (竹林明堂有限公司)
760	Li Suk Yin
761	Happy Son
762	崔百聰
763	創建香港 Designing Hong Kong
764	PlanArch Consultants Ltd.
765	世界自然基金會香港分會 WWF Hong Kong
766	香港觀鳥會 The Hong Kong Bird Watching Society
767	嘉道理農場暨植物園公司 Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation
768	公民黨 Civic Party
769	陳玉玲

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
770	周少文
771	陳寶珠
772	曾樹和主席 (屏山鄉鄉事委員會)
773	張林少芬
774	林少芬
775	張潤貴
776	張浚健
777	張浚裕
778	張天福
779	張伯倫 / 張年福 / 張旭麒 / 張旭麟
780	張藝 / 陳友弟
781	林浩丞 / 林浩正 / 林恩竽
782	田北辰議員 (立法會議員)
783	民建聯研究部
784	黃惠平
785	陳嘉浚
786	楊亦楠
787	王曉彤
788	Han Wing Chi
789	Lee Yip Wing
790	Mrs. Chiu
791	黃惠嫻
792	鄭章璟
793	陳敬延
794	馮穎賢
795	鄧淑媛
796	梁致聰
797	YC Chang
798	陳國基
799	MYA
800	鄧秦秋
801	Ming
802	Chow Chi Man
803	Lam Kwai Yan
804	Erica Liu

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
805	廖彬羽
806	Wing
807	Lai
808	Maggie Chan
809	Chu
810	Li Yeung Wai
811	全穗生
812	Ping
813	馮嘉豪
814	Tsang Sin Yau
815	張國熙
816	馮綺玲
817	吳芷欣
818	陳文丹
819	張美思
820	Ng Chi Kwong
821	梁楚平
822	黃寶恩
823	易漢猷 (白沙村村委會)
824	綠色力量 Green Power
825	張林少芬
826	陳群娣
827	張柱山
828	張波妹
829	鍾旭波
830	Leung Hiu Man
831	Wong Mei Sheung
832	鄭杏芬
833	土地正義聯盟 Land Justice League
834	Ernest Wong
835	陳焯凡
836	姓名不詳 Anonymous
837	張藝 / 陳友弟
838	張志堅
839	魏輞楨

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
840	仇風楓
841	Chan Sau Man
842	陳勤傑
843	張志賢 / 張水祥 / 張志明 / 張洪勳
844	香港地貌岩石保育協會 Association for Geoconservation , Hong Kong
845	袁劍輝 / 何元翠 / 袁伊雯 / 袁伊齡 / 袁伊屏 / 袁靖軒 / 袁伊莉 / 袁健強 / 鄧凱恩
846	Realray Investments Limited
847	劉國鼎 Kwok Ting Lau
848	李繼新 (十八鄉大發村居民協會)
849	陸毅 (金蘭觀)
850	Kwan Mo Sze, Yvonne
851	張鳳儀
852	鄧碧姬
853	何鴻德
854	余惠文
855	黎惠珍
856	王龍珍
857	呂鏗芳
858	干桂芳
859	劉振強
860	唐潔嫻
861	邱漢松
862	馮友珍
863	李彩英
864	沈培煜
865	張月梅
866	黃瑞娥
867	唐信友
868	蘇厚良
869	李業恆
870	Ko Wai Bong
871	杜光耀

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
872	黃錦釗
873	莫玄先
874	李文康
875	唐觀利
876	孫惠芬
877	馬敏謬
878	張世亮
879	林明珠
880	陳羣如
881	陳金鳳
882	梁華龍
883	錢義梅
884	陳濱
885	陳俊民
886	吳碧蘭
887	李瑞琮
888	戴衛成
889	梁善彬
890	盧民溢
891	鄭艷群
892	曾日有
893	Alina Cheung
894	朱嘉莉
895	馮雯禧
896	許敏瑩
897	曾為勤
898	趙永富
899	梁綺華
900	吳芷穎
901	楊碧珠
902	潘漢光
903	李淑貞
904	陳德根
905	律意
906	張光梓

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
907	張敏嫻
908	趙永富
909	楊蝶賢
910	簡秀玲
911	李碧娟
912	Chan Ho Kan
913	區燕霞
914	李乃隆
915	Kly Lo
916	石蔚芸
917	Ansel
918	張偉萍
919	張麗嫦
920	Lee Kune
921	黃來澤
922	楊美娟
923	王桂英
924	梁珊萍
925	Chu Moon Lam (金蘭觀)
926	陳惠如
927	韓炳乾
928	Kimmy Siu
929	Tam Siu Fai
930	沈啟禧
931	耿達光
932	李美玉
933	陳瀚雨
934	陳永長
935	黃月球
936	陳家雯
937	樂寶珍
938	何妙珍
939	吳麗珊
940	馬遂清
941	關雅廉

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
942	廖潔貞
943	劉惠珠
944	鄭嘉強
945	蕭欽堅
946	黃麗儀
947	馮配顏
948	Liza Yeung
949	葉有棠
950	張穗珊
951	韋志洋
952	曾潔嫻
953	Yainn Lee
954	劉錫恩
955	邵仲坤
956	哈鎮忠
957	黃潔明
958	哈明慧
959	麥世華
960	李潤鴻
961	黃龍光
962	鄭小玲
963	麥瑞敏
964	馮燦輝
965	朱金耀
966	Law Yuk Chu
967	溫婷婷
968	冉雲秀
969	黃惠娟
970	Hung Siu Kuen
971	劉澤民
972	李廣文
973	韓小鳳(金蘭觀)
974	莊君偉(金蘭觀)
975	許祖昇(金蘭觀)
976	黎鎮豪(金蘭觀)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
977	黃愛琮(金蘭觀)
978	聶鳳萍
979	顏志賢
980	周錦棠
981	陳楚娟
982	沈如燦
983	張文強
984	曾文華
985	黃寶恩
986	莫惠霞
987	Ko Siu Suet
988	黃宇東
989	蔡璇珍
990	蔡協良
991	林耀芳
992	梁森權
993	伍家輝
994	奚耀明
995	黃偉銓
996	黎少鳳
997	曹規平
998	盧海亮
999	蘇雪蘭
1000	何子榮
1001	簡秀群
1002	蔡金龍
1003	鄭月華
1004	嚴子明
1005	鄭金蓮
1006	Bok Tat Yuen
1007	李鈴貞
1008	徐繼新
1009	梁淑文
1010	鄧健華
1011	許祖翰

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1012	關蓉霜
1013	陳善聰
1014	蘇華達
1015	黃燕霞
1016	張文強
1017	Mak Ho Choi
1018	Siu Cheuk Ming
1019	Crystal Lau
1020	劉欽賢
1021	Pang Chun Kit
1022	嚴偉傑
1023	嚴偉光
1024	Leung Shuk Fong
1025	黃佩雲
1026	繆傑泓
1027	Yeung Slk Ying
1028	李華章
1029	余杏玲
1030	Hong Choi Hung
1031	陳明
1032	劉鳳瑤
1033	陸慧玲
1034	黃國勳
1035	Lo Yin Ping
1036	鄭康寧
1037	潘慧芝
1038	饒惠芳
1039	胡雪梅
1040	潘勁光
1041	陳麗珍
1042	周國華
1043	聶惠
1044	郭玉蘭
1045	黃安娜
1046	李玉霞

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1047	鄧柏村
1048	杜婉荷(金蘭觀)
1049	羅玉珠
1050	王雙香
1051	黃志連
1052	崔華卿
1053	唐家謀
1054	陳燕儀
1055	關志聰
1056	吳婉萍
1057	簡秀琼
1058	范國華
1059	梁淑玲
1060	關樑木
1061	施少雄
1062	林洋鉉
1063	載衛堅
1064	溫茜榕
1065	鄭碧華
1066	蕭日成
1067	麥彩崧
1068	馮木喜(金蘭觀)
1069	任志廣(金蘭觀)
1070	方覺生
1071	馮曉韶
1072	鄧少冰(金蘭觀)
1073	陳志剛(金蘭觀)
1074	鄧炒玲
1075	杜兆基
1076	李錦儀
1077	文俏群(金蘭觀)
1078	黃顯達
1079	陳漢耀
1080	Mang Wai Ling
1081	崔惠鈞

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1082	盧雪琴
1083	唐洗宛雲
1084	Mang Yu Fai
1085	李艷桃 Amy (金蘭觀)
1086	孟錦佳(金蘭觀)
1087	尹家源
1088	葉梁基
1089	溫傳志(金蘭觀)
1090	劉蓮玉(金蘭觀)
1091	孫芷瑩
1092	林月清
1093	林子華
1094	Shiao Ching Fen
1095	Kwok Tak Cheung
1096	陳步雲
1097	林文儀(金蘭觀)
1098	陳祉熹
1099	鄧麗嫦 Tang Lai Sheung
1100	陳文傑
1101	陳祉滔
1102	郭婉萍
1103	徐尚智
1104	郭燕萍
1105	黃敏華
1106	區卓權(金蘭觀)
1107	陳雪映(金蘭觀)
1108	馮景偉
1109	黎偉析(金蘭觀)
1110	吳梅芳
1111	譚寶娟(金蘭觀)
1112	羅婉桃
1113	朱少榮
1114	章敏琦
1115	廖雪梅(金蘭觀)
1116	謝天英

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1117	梁倬綺
1118	陸英英
1119	周淑儀(金蘭觀)
1120	張潤貴
1121	張康翹
1122	江清容
1123	張眾喜
1124	張連有
1125	張水連
1126	張連發
1127	張俊傑
1128	張麗媚
1129	Albert Tsui
1130	Albert Cheung Pak Cheong
1131	梁家宏
1132	湯安昕
1133	金碧花園業主立案法團
1134	載偉雄
1135	路心寧
1136	新界社團聯會(新社聯)社會事務委員會 New Territories Association of Societies
1137	黃宜全
1138	瞳
1139	梁紫晴
1140	Leung Yuk Chun
1141	Jessica Sit
1142	鄭永泰
1143	錢惠莫
1144	Vinci Lam
1145	鄧素芬
1146	陳敏霞
1147	張翠鳳
1148	李英淑 (金蘭觀)
1149	李芝慧

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1150	黃娟娣
1151	長春社 The Conservancy Association
1152	Tiger Wong
1153	Talent Ho
1154	康廣榮
1155	鄭金婷
1156	Kwan Wing Hei
1157	葉景龍
1158	朱嘉琪
1159	Mr. Chow
1160	陳兆翔
1161	楊朝暉
1162	Lau Ting Cheung
1163	Fai
1164	岑子健
1165	楊倩
1166	Mei
1167	陳奕廷
1168	周嘉瑜
1169	Fung Ka Ming
1170	陳政頤
1171	林華陞
1172	Li Wah Hei
1173	Brian Li
1174	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
1175	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
1176	Ho Siu Yin
1177	M. S. Chan
1178	Dons Li
1179	Rita Li
1180	Nicole

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1181	May Lau
1182	Arthur Sit
1183	Vincent Sit
1184	Chang King Wan
1185	Wong Pui Yee
1186	Kwok Pak Shing
1187	李鳳英
1188	Lam Sze Yuen
1189	Shum Shui Yuen
1190	陳淑怡
1191	李凱靜
1192	林芷珊
1193	Sin Kam Shung
1194	何新如
1195	王廷琳
1196	林若琪
1197	何霆鋒
1198	Li Ka Ho
1199	梁艷
1200	杜瑩瑩
1201	吳慕妍
1202	王兆安
1203	廖家興
1204	陳鴻泰
1205	Mak Oi Chun
1206	張立明
1207	顏妹
1208	何思韻
1209	Wong Man Yee
1210	鄧鴻港
1211	陳兆豐
1212	梁鳳娟
1213	陳漢哲
1214	陳日蘭
1215	Agnes Lam

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1216	Queenie Cheung
1217	鄧群兒
1218	Janice Cheung
1219	Kwok Chi Kuen
1220	鄧世傑
1221	張興妹
1222	鄧世樂
1223	冼美
1224	張美兒
1225	李林
1226	林文傑
1227	吳良富
1228	曾國偉
1229	陳成偉
1230	Cheng Lai Mei
1231	許振宇
1232	張慧琳
1233	Tsang Kwok Wai
1234	Cheung Lai Kuen
1235	張銘煒
1236	張志強
1237	陳國昭
1238	潘志雄
1239	陳紫穎
1240	Ben
1241	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
1242	J Chan
1243	鄧志誠
1244	Y Ho
1245	Sabina Sit
1246	不公開個人資料 Not to Disclose Personal Information
1247	鄭靜賢(十八鄉大發村居民協會)

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1248	黃培龍(十八鄉大發村居民協會)
1249	李嘉俊(十八鄉大發村居民協會)
1250	郭金彩(十八鄉大發村居民協會)
1251	高元青(十八鄉大發村居民協會)
1252	曾友瑞(十八鄉大發村居民協會)
1253	鍾家偉(十八鄉大發村居民協會)
1254	江同英(十八鄉大發村居民協會)
1255	蘇美(十八鄉大發村居民協會)
1256	吳仲軒(十八鄉大發村居民協會)
1257	余家庄(十八鄉大發村居民協會)
1258	王堃晉(十八鄉大發村居民協會)
1259	江卓文(十八鄉大發村居民協會)
1260	李德龍(十八鄉大發村居民協會)
1261	盧芳愛(十八鄉大發村居民協會)
1262	李景龍(十八鄉大發村居民協會)
1263	馬淑燕
1264	葉穎欣
1265	鄭偉強
1266	陳萬宜
1267	Mrs, Ng
1268	黃惠敏
1269	Ng So So
1270	黃群好
1271	梁凱恩
1272	陳澤恩
1273	Siu Kam Mang
1274*	廖啟明
1275*	劉秋鳳
1276*	何星行
1277*	Ken Chiang / Ada Leung
1278*	十八鄉鄉事委員會 Shap Pat Heung Rural Committee
1279*	楊玉麟
1280*	張志賢 / 張水祥 / 張洪勳 / 張志明
1281*	Ms. Chiu

編號 No.	姓名 / 組織 Name / Organisation
1282*	Ms. Chiu
1283*	曾熾文
1284*	王慧敏
1285*	松蔭園佛道社有限公司

註: *第二階段社區參與後所收到的意見