

立法會發展事務委員會

洪水橋新發展區規劃及工程研究 - 經修訂的建議發展大綱圖

2016年11月8日發展事務委員會會議跟進事項

在2016年11月8日的會議上，政府向發展事務委員會簡介「洪水橋新發展區規劃及工程研究 - 經修訂的建議發展大綱圖及第三階段社區參與」，會上委員要求政府回應以下議題（見委員會秘書處於2016年11月14日發出的跟進行動一覽表）：

交通連繫

- (a) 關於市民關注到擬議新發展區的人口增長及當局擬移除天影路會帶來的交通影響，政府當局會否考慮保留天影路，以釋除市民的疑慮（天水圍居民及元朗區議會曾強烈反對當局移除天影路）；以及有何措施盡量減少移除天影路所帶來的不便（例如當局會如何改善往返天水圍醫院的通道）。
- (b) 西鐵線提升訊號系統後可否有效解決錦上路站至荃灣站的隧道內每次只能容納一班列車的問題。
- (c) 西鐵線的承載力如何能在“東西走廊”啟用後增加60%。
- (d) 有關環保運輸服務的詳情及有關系統會否與其他車輛共用路面，以及有何措施避免出現人車爭路的情況。
- (e) 政府當局會否檢討荃灣至屯門的鐵路服務。

提供各項設施

- (f) 有何原因重置環保運輸服務的擬議停泊及營運設施及新圍污水處理廠。
- (g) 政府當局會如何令擬議新發展區成為新界西北的“區域經濟及文娛樞紐”。

- (h) 政府當局會否考慮設立"龍獅文化館"的建議，以發揚本土文化特色。
- (i) 發展局或食物及衛生局會否確保會在擬議新發展區內提供公眾街市。
- (j) 關於所提供的泊車位是否足夠的關注，(i)在擬議新發展區住宅發展項目提供泊車位的詳細規劃標準，包括鐵路站附近地方的相關標準為何；及(ii)政府當局會否考慮在鐵路站附近提供泊車位的建議(即"泊車轉乘計劃")。

處理棕地作業

- (k) 鑒於當局會分別預留約 37 公頃及 24 公頃的土地作現代物流設施及港口後勤、貯物和工場用途，(i)釋放有關土地作上述用途的時間表；(ii)將於不同時間釋放(i)所列用地的位置；(iii)棕地/物流作業經營者遷入(ii)所列用地的時間表；及(iv)洪水橋新發展區會否有空間可供重置元朗橫洲部分棕地作業。
- (l) 鑒於大部分棕地作業經營者已表示選擇在現有地點經營業務，是因為他們能負擔相關的租金，政府當局為何認為把這些經營者遷往新的多層大廈為可行。
- (m) 在洪水橋新發展區範圍內覓得的 202 公頃棕地當中，被非法佔用的土地面積為何。
- (n) 在擬議洪水橋新發展區預留的 24 公頃土地是否、為何及如何會足以容納受影響的棕地作業；如不足夠，政府當局會如何解決有關問題。

擬議發展對居民和農戶的影響

- (o) 為受影響居民所作的安置安排。
- (p) 當局會否採取類似就元朗南發展作的安排，在擬議洪水橋新發展區提供空間作遷置受影響農地的用途；若會，有關的詳

情為何。

向受影響人士提供的補償

- (q) 按下列類別就將會受此項計劃影響的住戶和業務經營者詳列分項數字：原居村民、非原居村民、土地業權人、租戶、業務經營者、非法佔用政府土地/農地的個案；每類佔用人在洪水橋新發展區範圍內佔用土地/棕地的相關面積；以及政府估計會就收回及清理相關土地向這些佔用人提供的金錢補償。

其他關注事宜

- (r) 委員察悉，根據經修訂的建議發展大綱圖，發展洪水橋新發展區會在新界西北創造約 15 萬個新就業機會，商務及經濟發展局會否制訂相關產業政策，令上述新發展區得以提供這些就業機會。
- (s) 就擬議新發展區的下列各方面進行分析：經濟及動態發展；發展潛力；財務研究；及成本和效益的比較。

本文件闡述政府就上述議題的回應。

交通連繫

(a) 項 - 天影路

2. 現時靠天水圍河道而建的天影路是一條雙線雙程行車的道路，建於比兩旁為高的路堤上，是未來洪水橋新發展區及現有水圍附近居民的一個主要噪音和空氣污染來源。天水圍河畔將改造成為供天水圍及洪水橋新發展區居民使用的河畔長廊，而天影路的路堤式設計會對未來洪水橋新發展區居民前往該河畔長廊構成障礙，亦妨礙天水圍居民使用洪水橋新發展區的種種設施。鑑於現有天影路會顯著減少洪水橋新發展區的發展潛力，亦影響天水圍及洪水橋新發展區之間的互通及融合，因此保留現有天影路並不符合洪水橋新發展區連接及融合天水圍新市鎮的規劃目標。

3. 為造就未來發展並改善與包括天水圍的周邊地區的

融合，天影路其中一段會根據新發展區的建議交通網絡重新規劃，首先沿河興建環保運輸走廊，走線如現有的天影路，但不會設置路堤；再者，屏廈路會擴闊為雙線雙程行車的主要幹路，並興建隧道及迴旋處以改善路口的交通，確保洪水橋新發展區及天水圍北部的交通通行無阻；此外，亦在新發展區設置其他新規劃的道路。沿用天影路走線的環保運輸走廊會設置行人道及單車徑，亦為服務新發展區及天水圍西及北部居民，行走軌道或路面的環保運輸服務，提供運作空間。就新交通網絡進行的交通影響評估預計，環保運輸走廊及道路網絡兩者配合，能更具成效服務洪水橋新發展區及天水圍的居民，從元朗公路前往天水圍北部的交通時間將不會受到顯著影響。同時，對洪水橋新發展區及天水圍附近居民的噪音和空氣污染影響亦因有關建議減少。

4. 修訂後的交通網絡還有另一個好處，就是能夠為天水圍河道兩岸的社區，造就現有的天水圍河畔的活化工作，使它成為更有活力的河畔長廊。沿河畔走廊興建的環保運輸走廊會提供行人道及單車徑，天水圍河道亦會增加行人橋樑，改善天水圍及洪水橋新發展區之間行人的跨河往來。有關建議可達致天水圍及洪水橋新發展區更佳的融合，天水圍居民能夠更便利地享用設於新發展區內天水圍河道西岸的商業及社區設施。當以上種種措施落實，天水圍河道將成為天水圍居民及日後新發展區居民共享的園景及靜態康樂資源。

5. 現時有巴士路線途經天影路往來天水圍北部及天水圍西鐵站。根據評估，建議在天影路原有走線行走的環保運輸服務，連同擴闊後的屏廈路及其他新規劃道路，將可保持現時天影路連接天水圍北部至天水圍站的功能，交通時間不會顯著受到影響。我們明白有居民及區議員關注替代天影路居民的巴士路程及交通時間。我們曾研究將天影路原地改為行車隧道的可行性，但由於各種現場的限制，包括天水圍河道、地下公共設施（污水主幹渠及食水管）、行車路所容許的坡度以及現有道路接駁位置，研究結果顯示改為行車隧道的建議並不可行。因此，我們在詳細設計已修訂的交通網絡時，集中研究如何減少天水圍北部及天水圍西鐵站之間的交通時間。其中，擴闊後的屏廈路，走線仍與現時的天影路互相平行，我們將避免設置交通燈於路口及過路處，使巴士行

走的時間不會顯著受到影響，即使有所增加亦大約只是兩分鐘。此外，我們亦會研究容許電動巴士使用環保運輸走廊的可行性，為河道兩岸居民提供方便的公共交通接駁。

6. 至於與天水圍醫院的連接，該醫院項目的顧問已指出，現有交通網絡足以應付天水圍醫院的運作，其日後運作不需要加建道路，包括在天影路興建新路連接醫院。

(d) 項 - 環保運輸服務

7. 為了在洪水橋新發展區建造綠色生活、工作及營商環境，我們鼓勵多用集體公共運輸系統，並已預留一條環保運輸走廊以發展環保運輸服務，貫穿新發展區內的主要發展位置，包括商業、住宅、物流、企業和科技區，並連接擬建的洪水橋站和現時的西鐵天水圍站，提供區內快速的交通服務，以應付往來這些活動樞紐及洪水橋新發展區對外的出行需要。我們亦建議延伸環保運輸服務至元朗南發展，並加強交通連接至鄰近的屯門、元朗及天水圍新市鎮，特別是天水圍北部。我們的目標正是為洪水橋新發展區及毗連地區的居民提供足夠的環保交通服務載運量。

8. 我們預計於 2017 年年中就環保運輸服務展開可行性研究，探討在洪水橋新發展區與鄰近地區實施行走軌道及路面的環保交通工具系統的可行性，以及最可取的走線。在設計走線時，我們將盡量減少環保運輸服務與其他道路系統包括行車道、單車徑和行人路交疊，以提升運輸效率。儘管如此，我們亦會探討是否可行，准許電動巴士等其他環保交通服務，一起使用部分環保運輸走廊路段（例如天影路現時路段）。所有方案要經過詳細技術評估及與相關政策局/部門商討以確定建議的可行性，研究期間亦會諮詢公眾，現階段還未有定案。

(b)、(c) 及 (e) 項 - 西鐵服務

9. 在鐵路運輸方面，請參考運輸及房屋局於 2015 年 7 月 17 日向立法會交通事務委員會所提交有關“新界西北運輸基建的規劃”的文件（立法會 CB(4)1306/14-15(04)號文件）。沙田至中環線（沙中線）項目的建造工程將帶來服務

改善的契機。透過建造新軌道，沙中線將會把馬鞍山線由大圍經紅磡，直達屯門，形成一條「東西走廊」。西鐵線列車車廂數目已於2016年1月起由7卡陸續增至8卡，當西鐵線全面以8卡車運作後，西鐵線整體載客量可提升至少14%，有助解決西鐵線列車擠迫的情況。經考慮「東西走廊」沿線的設施，包括隧道段的消防安全要求和車站月台的長度等，預計「東西走廊」的最高載客能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2015年時以7卡車每小時每方向約20班次運作增加60%。長遠而言，政府會適時就新界西北地區2031年以後的鐵路運量進行研究，以應付運輸需求。

10. 至於有關西鐵大欖隧道及荃灣與屯門之間的鐵路改善問題，運輸及房屋局正準備所要求的資料並會在稍後提交委員參考。

提供各項設施

(f) 項 - 環保運輸服務車廠及新圍污水廠

11. 進一步的評估顯示，用作停泊環保運輸服務車輛的擬議環保運輸服務車廠，若遷移至整個運輸服務系統較中央的位置，能提高營運效率。因此，原來設置該車廠於新發展區南端的建議，改為併入以北的一個物流設施用地作一地兩用。此安排同時可騰出原址作一個多層政府設施大樓，提高土地使用效率。配合這安排，在新發展區的北部亦預留用地以支援環保運輸服務的營運，包括作緊急車輛、控制室、辦公室及其他相關設施之用。

12. 新圍污水處理廠及毗鄰的洪水橋污水處理廠用地的界線雖然略作調整，以優化附近物流設施用地的形狀及大小，但兩污水設施的位置基本不變。

(g) 項 - "區域經濟及文娛樞紐"

13. 洪水橋新發展區位處新界西北的策略性位置，與香港國際機場、市區、以至香港其他地區和深圳緊密連繫。未來，有由屯門連接港珠澳大橋香港口岸的人工島以至機場的屯

門至赤鱸角連接路、規劃中的屯門西繞道，以及探討中的十一號幹線，即連接新界西北及大嶼山的策略性公路，將會更進一步改善洪水橋新發展區的交通連繫。為善用此策略性位置，洪水橋新發展區定位為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，會發展成為一個支援本港社會和經濟發展的新一代新市鎮。

14. 秉承創造一個可持續發展、以人為本和均衡社區的規劃原則，洪水橋新發展區將成為一個香港人生活、工作、學習和娛樂俱宜的理想地方，同時亦會提供發展空間作住宅、商業、政府、機構或社區設施、物流業及工業等用途。多元化的土地用途將有助洪水橋新發展區成為一個「區域經濟及文娛樞紐」，並為洪水橋及鄰近地區居民選擇創造多達 150 000 不同性質和種類的工作機會。當中，新發展區已規劃大量供商業及特殊工業使用的空間，以達致足夠的經濟發展規模。根據「經修訂的建議發展大綱圖」，商業用途的樓面面積將達約 200 萬平方米，而工業及特殊工業的樓面面積更達 430 萬平方米。經濟用地空間的分布能讓規劃更有彈性，可以回應不斷變化的經濟狀況及市場需要。新發展區的規劃亦提供各種政府、機構及社區設施，及文娛設施。

15. 在規劃洪水橋新發展區的政府、機構或社區設施時，我們已經參考《香港規劃標準與準則》及政府各個部門的建議，亦考慮了周邊地區如天水圍新市鎮和擬議的元朗南發展的需求。這些規劃設施不單是為了滿足未來新發展區的人口，也照顧天水圍、屯門及元朗新市鎮的居民，以及規劃中的元朗南發展。在區域和地區層面，建議規劃一個文娛中心，包括表演場地、政府辦公室、裁判法院、社區會堂、郵政局、青年設施及高等教育機構等，作為位於擬建洪水橋站周邊的「區域經濟及文化樞紐」的一部分。另外，亦將在現有天水圍站的「地區商業中心」旁邊設立醫院，為地區提供公共衛生和醫療服務。我們於新發展區北部增設「本區服務中心」，支援日後居民及天水圍社區，以回應在公眾參與期間收到的公眾建議。「本區服務中心」將提供商業發展和綜合政府及社區設施，包括社區會堂、診療所和垃圾收集站。新發展區內的不同地方亦會設有其他政府、機構及社區設施，包括運動場、體育中心、學校、社區會堂、街市、診所、警署、消防局及其他社會設施。

(h) 項 - "龍獅文化館"

16. 在考慮到第三階段社區參與所收集的意見，我們已於「經修訂的建議發展大綱圖」上擴大擬建洪水橋站附近的政府用地以提供更多樣化的文娛設施，包括一個表演場地。同時，「經修訂的建議發展大綱圖」上預留了數幅用地作「政府用地」以滿足未來需求，包括地區文化設施。我們已收到設立"龍獅文化館"的建議，在詳細設計階段可再作研究。

(i) 項 - 公眾街市

17. 食物及衛生局等相關政策局及部門均有參與規劃新發展區內不同的政府、機構或社區設施，包括街市。為了滿足日後居民及周邊人口的日常所需，將會有六個街市在新發展區內，當中包括三個新街市，其中一個為大型公眾街市，設於方便易達的「政府」用地，以服務有關區域。我們正進一步考慮該街市的確實位置。

(j) 項 - 提供泊車位

18. 洪水橋新發展區內的泊車位會按照《香港規劃標準與準則》內的要求及發展地盤的具體位置而提供。另外，為鼓勵泊車轉乘，我們在「經修訂的建議發展大綱圖」上規劃了三個新公共交通交匯處，當中兩個位於擬建洪水橋站附近，亦會要求設置這些公共交通交匯處的三個商業及商業/住宅發展地盤，同時提供公眾車輛泊車位。

處理棕地作業

(k) 項 - 物流及重置棕地作業的發展時間表

19. 洪水橋新發展區已預留物流設施（37公頃）及港口後勤、貯物及工場用途（24公頃）的土地，用地分布如2016年9月公布的資料摘要附頁內的「經修訂的建議發展大綱圖」所示，位於洪水橋新發展區的西北方，以「其他指定用途（物流設施）」及「其他指定用途（港口後勤、貯物及工場用途）」標示。建議的第一階段發展將落實部分港口後勤、貯物及工

場用地的建議，視乎能否順利完成必要的法定程序及資源許可，該階段發展暫時預計於 2022 年展開，並在 2025 年完成。至於其餘同類用地的發展，會於洪水橋新發展區項目往後的階段逐步實施，預計整個洪水橋新發展區計劃於 2037/38 年完成。

20. 政府將以洪水橋新發展區作為試點，探討可行措施，利用較善用土地的方式如多層樓宇以容納部分棕地作業。為此，土木工程拓展署已展開可行性研究，目的是配合洪水橋新發展區及元朗南這兩項涉及大量棕地的大型中長期發展項目，探討整合棕地作業至多層樓宇的可行性，包括技術和財務評估，以及經營和管理模式，例如可在多層樓宇營運的棕地作業種類。整合棕地作業至多層樓宇將牽涉技術和財務可行性及管理模式等複雜問題，需要小心研究及廣泛諮詢業界。有關研究預計於 2018 年年中左右完成，現時尚未能評估或確定研究中設於洪水橋新發展區的多層樓宇能否容納新界其他地區的棕地作業。

(l) 及 (n) 項 - 棕地作業多層樓宇的可行性及預留足夠土地

21. 洪水橋新發展區的目標之一為改造大範圍現時被用作棕地作業的荒廢農地，以更好地利用土地，目的是利用較善用土地的方式如多層樓宇以容納棕地作業，達致地盡其用。土木工程拓展署就容納棕地作業的多層樓宇進行的可行性研究，會探討擬建樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及經營和管理的可能模式。在可行性研究進行期間，我們會諮詢相關的持分者，包括現有經營者、業界代表及地區人士，以了解他們的運作需要和聽取他們的意見。除了多層樓宇外，我們亦不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的作業提供適合空地的可能性及需要，並會提供適當的基礎設施，及與附近易受滋擾的受體作適當的分隔。我們亦會在鄰近地區探討可能適合容納棕地作業的用地。

(m) 項 - 棕地非法佔用土地的問題

22. 棕地調查是洪水橋新發展區研究的一部分，目的是了解受影響棕地作業的運作，作為制訂新發展區的規劃及實施方案的基礎資料。至於受影響的棕地作業是否涉及非法佔用

政府土地，並不是擬備建議發展大綱圖的實質考慮因素。與此同時，政府會繼續土地管制及契約執行的工作，如發現非法佔用政府土地的情況，地政總署會根據第 28 章《土地(雜項條文)條例》進行土地管制行動。

擬議發展對居民和農戶的影響

(o) 項 - 安置安排

23. 洪水橋新發展區的規劃已盡量減少對現有發展可能做成的影響。然而，零散混雜的土地用途現時滿布整個洪水橋新發展區，包括棕地、荒廢及常耕農地、寮屋及其他非法但受容忍的構築物、現有傳統村落、已形成的聚居地，以至工業大廈。新發展區必須進行綜合規劃，通過設計妥善的布局及提升基礎設施，以釋放適當土地作發展之用，因此難以避免影響部分位處需要用作土地或基建發展地點的寮屋及其他受容忍的構築物等現有場所，以至農地。初步估計受影響住戶約 1 600 個，大部分居住於寮屋及其他受容忍的構築物。針對合資格清拆戶的安置需要，「經修訂的建議發展大綱圖」已在洪福邨西面預留土地作原區安置。政府正為洪水橋新發展區擬訂補償和安置安排的細節，將於適當時候公佈。

(p) 項 - 農耕的安排

24. 新發展區的規劃已盡量減少對現有發展可能造成的影響。然而，約有 7 公頃的常耕農地仍難免因所處的位置需要作土地發展或基建而受到影響。為協助受影響的農戶，政府會採用特殊農地復耕計劃，主動和優先協助農戶與農地業權人進行配對。現時，毗鄰新發展區的流浮山一帶，有不少荒廢農地已規劃作「農業」用途並有潛質用作復耕。過程中，漁農自然護理署會核實特殊農地復耕計劃的申請人是否真正農民。

25. 在進行第三階段社區參與時，我們收到公眾意見表示希望體驗耕種活動。為此，在區域公園、地區休憩用地及美化市容地帶內將建議闢設社區園圃及農墟，提供土地予有興趣的市民體驗耕種活動及供地區農戶銷售農業產品，推廣社

區耕作活動。

(q) 項 - 受影響人士的補償

26. 根據洪水橋新發展區的研究，估計約 1 500 個大部分為受容忍的住用構築物會受到影響，牽涉約 1 600 戶。在現時規劃階段，我們並沒有受影響構築物的詳細分類及涉及住戶的詳細資料，在稍後階段進行凍結調查完成後，才會有受影響住戶的確實數字及受影響的構築物的詳細分類。

27. 在洪水橋新發展區研究內，我們曾邀請洪水橋新發展區範圍內的棕地作業經營者參與一項問卷調查，而相關洪水橋新發展區內棕地作業的現況摘要已夾附於立法會 CB(1)51/16-17(05)號文件內。受洪水橋新發展區計劃影響的棕地作業佔地 190 公頃。在洪水橋新發展區範圍內的棕地作業場地，大致可分為 9 個主要類別，就棕地作業的佔地面積而言，佔地最多的類別為貨櫃場（26%），其次為倉庫（23%）、物流作業（15%）及露天貯物場（14%）。在現時規劃階段，我們並沒有受影響棕地的土地分類及涉及的棕地作業者的詳細資料。同樣地，受影響的棕地作業確實數目及這些作業有關清拆及補償的詳細資料要待將來完成凍結調查後才可確定。

28. 政府正為洪水橋新發展區擬訂補償和安置安排的細節，將於適當時候公佈。

其他關注事宜

(r) 項 - 與其他政策局及政府部門的協作

29. 洪水橋新發展區將會提供多元化的就業機會，涉及不同行業及不同教育背景及技能的員工。在 150 000 個就業機會中，部分工種將會來自政府及機構的相關用途，包括政府辦公室，醫院及高等教育學院，另外的工種是透過私人投資在經濟土地用途上而產生。為了能逐步達到提供 150 000 個就業機會的目標，我們已適當調整發展用地的布局和面積，以符合不同經濟土地用途的需要。在制定各階段的詳細實施時間表時，我們將確保土地供應與基礎設施的供應能互相配

合，以推動及落實發展。

30. 所有相關政策局及部門都有參與規劃新發展區的不同經濟用地。下一階段會制定 24 公頃的港口後勤、貯物及工場用地、13 公頃的工業用地、37 公頃的物流設施用地和 9 公頃的企業和科技園的詳細實施方案，政府的不同部門（包括運輸及房屋局與創新科技局）將保持緊密溝通，適時有序地撥地作發展，為有關的經濟活動提供土地及空間，逐步達到提供 150 000 個新就業機會的目標。

(s) 項 - 經濟及財務分析

31. 洪水橋新發展區規劃及工程研究仍在進行當中，繼擬定「經修訂的建議發展大綱圖」（已於 2016 年 9 月 5 日公布）後，顧問現正就各項技術評估作最後審定並擬定研究的最終報告，當中會包括各項分析及評估的結果。在完成該最終報告後，政府會按一貫做法將其行政摘要上載於研究的網頁，而整份最終報告（視乎需要刪除敏感資料後）亦會存放在規劃署的規劃資料查詢處供公眾查閱。我們屆時可安排將有關文件送交立法會發展事務委員會秘書處。

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2016 年 12 月