

討論文件
2011 年 1 月 25 日

立法會發展事務委員會

**工務計劃項目第 733CL 號—
洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測**

目的

本文件向委員簡介－

- (a) 建議把 733CL 號工程計劃(目前稱為「洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測」)提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7,040 萬元，用以進行擬議的洪水橋新發展區的規劃及工程研究；以及
- (b) 洪水橋新發展區規劃及工程研究須處理的主要議題。

工程計劃的範疇及性質

- 2. 建議提升為甲級的 **733CL** 號工程計劃的範疇包括－
 - (a) 就洪水橋新發展區進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備「初步發展大綱圖」、「建議發展大綱圖」、「建議發展藍圖」及相關基礎設施工程的初步設計；確定各發展建議的可行性；以及為新發展區制定實施策略；
 - (b) 就洪水橋新發展區的發展及相關基礎設施進行環境影響評估；
 - (c) 就各發展建議的制訂舉辦公眾參與活動；以及
 - (d) 進行相關的工地勘測工程及監管工作。
- 3. 擬議洪水橋新發展區的研究範圍位置圖載於**附件 1**。
- 4. 如申請獲財務委員會批准，我們計劃在 2011 年 8 月展開規劃及工程研究，並預計在 2014 年 8 月完成(包括 30 個月的訂明時限和 6 個月寬限期，以顧及因不可預見的延誤、變更或其他原因可能引致

的延期)。規劃及工程研究旨在為洪水橋新發展區制訂可持續和可行的規劃及發展建議。在研究過程中，我們會就發展建議在土地用途、環境、文化遺產、交通、基建工程、通風、美化環境及城市設計各方面，進行各項詳細的規劃及技術評估。

背景及理由

5. 在 2003 年完成的新界西北規劃及發展研究(下稱「新界西北研究」)，確定洪水橋適合規劃為新發展區，而各項已完成的規劃、工程及環境評估的結果，亦確認其發展的可行性。由於當時人口及房屋需求增長放緩，當局擱置洪水橋新發展區建議，以待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)就策略發展區的需求作全面檢討。

6. 「香港 2030 研究」旨在更新香港的全港發展策略，並提出空間發展模式的建議，以切合香港未來 20 至 30 年的社會、經濟及環境需要。「香港 2030 研究」已經完成，研究結果已在 2007 年 10 月公布周知。「香港 2030 研究」建議推展新界東北新發展區計劃(包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區)，以及洪水橋新發展區計劃，以應付長遠的房屋需求和提供就業機會。

7. 「香港 2030 研究」建議分階段落實這兩個新發展區計劃，以求在規劃、土地清拆及工程管理各方面更善用資源，並建議應首先推展新界東北新發展區計劃。研究亦建議，新發展區應作多用途發展，包括提供土地發展房屋、教育及社區設施；改善鄉郊環境；更妥善保護自然保育價值高的資源；以及適時發展土地作特殊工業¹及露天貯物用途等。新界東北新發展區的規劃及工程研究(以下稱為「新界東北新發展區研究」)已在 2008 年 6 月展開，並預計在 2011 年完成。

8. 自新界西北研究在 2003 年完成後，規劃情況與公眾期望均有所轉變。下列因素影響了新界西北研究原本定下的發展規範及布局設計－

(a) 洪水橋新發展區的策略角色；

(b) 公共及私人房屋需求及政策；

(c) 全港商業及工業用地需求；

¹ 特殊工業是指無污染生產過程的高增值工業。

- (d) 新的土地用途需求，尤其就香港六項優勢產業²而言；
- (e) 政府、機構或社區設施因人口結構改變的最新需求；以及
- (f) 市民對優質居住環境包括低碳生活的期望。

9. 為了更靈活地制訂規劃藍圖，以配合對土地用途和相關基礎設施的新需求，洪水橋新發展區的初步邊界現已伸延至包括洪水橋北的範圍(根據上次新界西北研究，該範圍被識別為洪水橋新發展區的潛在伸延範圍)及其鄰近地方。新發展區的最終邊界會在規劃及工程研究中確定。

10. 落實洪水橋新發展區需要至少 12 至 13 年的一段很長籌劃時間³，因此必須盡早展開有關籌劃工作。我們建議先展開洪水橋新發展區的規劃及工程研究，這項研究會顧及最新情況，亦會參照在 2003 年完成的新界西北研究及將會在 2011 年完成的新界東北新發展區研究的結果及建議。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，估計 733CL 號工程計劃的建設費用為 7,040 萬元，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	顧問費	42.4	
	(i) 規劃及工程研究	32.7	
	(ii) 環境影響評估研究	8.5	
	(iii) 監督工地勘測	1.2	
(b)	工地勘測工程	8.5	
(c)	公眾參與活動的雜項費用	3.5	
(d)	應急費用	5.4	
	小計	59.8	(按 2010 年 9 月 價格計算)
(e)	價格調整準備	10.6	
	總計	70.4	(按 付 款 當 日 價格計算)

² 六項產業為醫療、環保產業、檢測和驗證、教育、創新科技、文化及創意產業。

³ 籌劃時間包括進行以下工作所需的時間：規劃及工程研究、法定程序及諮詢、土地徵用及清拆、設計及建造基礎設施，以及為首批入住人口設計與建造房屋及所需的社區設施。

主要議題和研究方法

12. 我們考慮過新界東北新發展區目前的規劃及工程研究所得經驗，以及至今所收集的公眾人士意見後，歸納出一些在進行新發展區的規劃、設計及實施時所需注意的主要議題，這些議題將會在研究過程中處理。現載列如下：

洪水橋新發展區的策略角色

- (a) 洪水橋新發展區位置鄰近港深邊界，在「香港 2030」中已識別為有潛力發展的地區，可以提供土地應付策略性土地用途需求，例如特殊工業。香港與深圳的經濟日漸融合，而且深圳正規劃發展前海為粵港現代服務業創新合作示範區，我們會善用洪水橋新發展區位處策略地點的優勢，徵詢主要持份者對發展機遇的意見。

優質生活環境

- (b) 發展密度及人口容量 — 「香港 2030 研究」假設新發展區能夠容納 16 萬人。在研究中，我們會重新評估新發展區的最佳發展密度，以一方面配合公眾人士對低密度發展及優質生活環境更高的期望，而在另一方面可善用已規劃的鐵路基建(請參考段落第 12(g))及增加房屋用地。
- (c) 低碳環保城市 — 公眾將期望新規劃地區無論在碳排放量、節省能源、優質城市設計、綠化，以至文物與生態保育方面，都應該更環保。在研究中，我們會着重在這些方面研究，並探討一些符合可持續發展原則且創新及實用的措施。

和諧社區

- (d) 平衡的住宅發展模式 — 我們將會小心研究新發展區內的公共租住房屋及私人樓宇的適當比例，以發展平衡的社區。
- (e) 根據過往新市鎮的經驗，我們必須確保能夠適時地向新發展區未來的居民提供社區輔助設施和服務。規劃新發展區時，我們亦會留意地區人士對新發展與現有鄉村融合發展的關注。我們會在研究過程中邀請學者、社會學家及社區服務從業員，就建設新發展區在社會事務方面提供專業意見。

提供就業機會

- (f) 我們除了會規劃與為居民提供服務有關的經濟及社會設施，例如：區內零售、服務及社區設施外，亦會規劃其他商業/生意業務/工業發展，為新發展區及鄰近現有的新市鎮居民提供就業機會。

高效環保運輸交通

- (g) 我們在規劃新發展區時，將會着重發展有效率及環保的交通連接，以便利居民來往其他地區。新發展區內已預留地方發展西鐵洪水橋站。在研究洪水橋站及其他鐵路基礎設施的可行性及落實時間表的同時，我們亦會考慮《鐵路發展策略 2000》的檢討及修訂結果，該項檢討預計會在 2011 年第二季展開。除了鐵路服務之外，我們亦會探討其他環保公共運輸設施，為來往其他地區包括主要市區的居民提供不同的交通模式，以供選擇。

港口後勤和露天貯物用途

- (h) 港口後勤和露天貯物用途散布在研究範圍的各處。我們會透過綜合規劃，檢討在研究範圍內，這類用途的土地需求，並處理土地用途不協調所引致的環境及交通問題。

實施

- (i) 新發展區主要涵蓋私人土地，該些土地零星散布於村落當中，有部分土地為非原居民鄉村、住用寮屋或不同形式的工商業務。由於在推行新發展區的發展中，收地及清拆工作是無可避免，所產生的社會和經濟干擾必須小心處理。

社區參與

13. 我們會舉辦全面的公眾參與活動，這些活動是規劃及工程研究的重要部分。我們會在規劃及工程研究展開前及各個階段進行時，讓立法會、鄉議局、有關的區議會、當地社區、環保團體及其他受影響人士參與。

14. 社區參與活動建議分三階段進行：

- (a) 第一階段 — 讓公眾在規劃及工程研究展開前盡早參與。我們已製備諮詢單張(載於**附件 2**)，推動公眾盡早討論新發展區的主要議題，包括發展願景、策略角色／功能和規劃原則。公眾在這階段提供的意見，會用以擬備「初步發展大綱圖」；
- (b) 第二階段 — 讓公眾就「初步發展大綱圖」進行討論，並以此為基礎，進行較詳細的工程可行性研究及環境影響評估，並讓公眾討論，以便擬備「建議發展大綱圖」；以及
- (c) 第三階段 — 向公眾簡介「建議發展大綱圖」的理念及如何把公眾意見納入「建議發展大綱圖」內，並收集公眾的意見，以便為發展藍圖及各項建議定稿。

公眾諮詢

15. 在進行新界西北研究期間(見上文第 5 段)，我們在 1999 年 10 月至 2000 年 3 月通過諮詢會議和公眾論壇，就「建議發展大綱草圖」廣泛諮詢公眾，包括各持份者和社區團體。所得回應顯示，洪水橋新發展區選址獲普遍支持。

16. 此外，在進行「香港 2030 研究」期間，我們亦在 2003 及 2004 年就全港空間發展模式，徵詢公眾對新發展區建議的意見。公眾普遍支持藉開拓新發展區，以改善生活環境。部分回應者認為，開拓新發展區可讓發展密度和建築設計更多元化，以及可更靈活地採用環保措施和設施。

17. 我們亦已向不同的法定及諮詢組織，就擬議規劃及工程研究和所需處理的主要議題作出諮詢。有關已諮詢的法定及諮詢組織及諮詢日期載於**附件 3**。

18. 雖然屏山鄉鄉事委員會、廈村鄉鄉事委員會及鄉議局都對規劃及工程研究會否對小型屋宇申請有所影響表示關注，並詢問村民的現有鄉村發展權益會否受到凍結，但它們都不反對進行規劃及工程研究。廈村鄉鄉事委員會並希望在廈村一帶已規劃的基建工程不會受到規劃及工程研究所影響。屯門鄉事委員會亦對規劃及工程研究會否凍結小型屋宇申請表示關注，並要求不要把位於新發展區初步範圍內屯門北的村落納入將來的新發展區內。我們已作出保證，在現有規劃大綱圖內的鄉村發展地帶的發展及已承諾的基建工程均不會受到研究所影響。然而，為了對整個發展區及其鄰近村落作出全

面的規劃及技術評估，屯門鄉事委員會所擔心會受影響的村落須納入在研究範圍內。另外，我們亦會在研究的早期階段檢討推行新發展區與其它區內基建項目的配合問題，以減少資源的浪費。

19. 城市規劃委員會及元朗區議會普遍支持進行規劃及工程研究的建議。元朗區議會並特別提出當局須在社區參與活動期間舉辦公眾論壇，並在研究期間對有關鄉事委員會提供更多詳細的資料。屯門區議會對於進行規劃及工程研究並沒有特別的意見，但議員曾表示對將來如何對受影響的居民作出賠償表示關注。我們會在 2011 年 1 月 24 日向土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會作出諮詢，並會於發展事務委員會會上滙報結果。

對環境的影響

20. 擬議的洪水橋新發展區規劃及工程研究，屬《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 訂明的指定工程項目。該規劃及工程研究所建議的發展項目，會包括附表 2 的指定工程項目，例如主要幹路和污水抽水站等。這些工程項目，必須在建造和運作前，取得環境許可證。我們會在規劃及工程研究中就擬議發展項目及相關的基礎設施工程，展開環境影響評估(下稱「環評」)，以符合環評研究概要及環評程序技術備忘錄的規定。在環評中將會作出的評估包括空氣質素、生態、文化遺產、及景觀和視覺影響評估等等。在工程預算費內，我們已預留 850 萬元(按 2010 年 9 月價格計算)，以進行環評。

21. 擬議的規劃及工程研究及相關的工地勘測工程只會產生極少量的建築廢物。我們會要求顧問全面考慮，在日後的建築工程推行措施，盡量減少產生建築廢物，以及盡量再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

22. 擬議的規劃及工程研究，以及相關的工地勘測工程均不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

23. 擬議的規劃及工程研究，以及相關的工地勘測工程無須徵用土地。規劃及工程研究會探討開拓洪水橋新發展區所需徵用土地的範圍。

未來路向

24. 我們計劃於 2011 年 2 月徵求工務小組委員會通過把 733CL 號工程計劃提升為甲級。

25. 請委員就上述的新發展區規劃的願景、策略角色/功能及主要議題，以及研究範疇與方法提供意見。各委員的意見會在稍後進行的規劃及工程研究中予以考慮。

附件

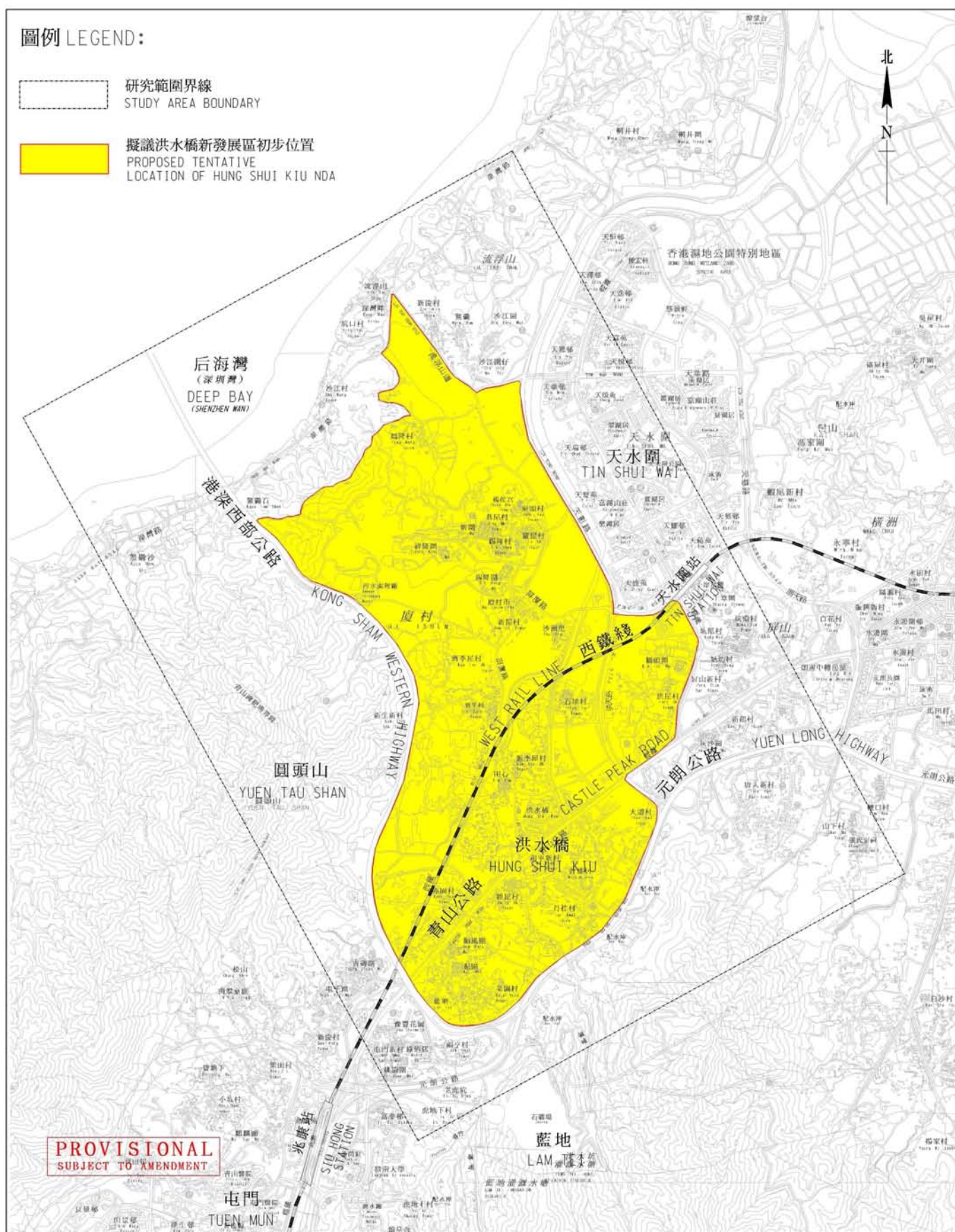
- 附件 1 擬議洪水橋新發展區研究區位置圖
- 附件 2 《第一階段社區參與》諮詢單張
- 附件 3 已諮詢的法定及諮詢組織

發展局

2011 年 1 月

 研究範圍界線
STUDY AREA BOUNDARY

 擬議洪水橋新發展區初步位置
PROPOSED TENTATIVE
LOCATION OF HUNG SHUI KIU NDA



二〇一〇至二〇一一年年度工務小組委員會文件

P.W.S.C. SUBMISSION 2010/2011

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

洪水橋新發展區檢討研究:
顧問費及工地勘測 - 研究範圍位置圖

REVIEW STUDIES ON HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA:
CONSULTANTS' FEES AND SITE INVESTIGATION - STUDY AREA LOCATION PLAN

繪圖	draw
----	------

F Y CH

校對 checked

Y. CHAN

Y. CHAN

核准 approved

日期	date
----	------

25.10.10

日期 date

1991

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

☐ **NO** date

項目編號 item no.	733C1
---------------	-------

比例 scale
1:25 000

圖則編號 drawing no.	
------------------	--

办公室 office

新界西及北拓展處
NEW TERRITORIES NORTH AND
WEST DEVELOPMENT OFFICE



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

背景
BACKGROUND

在2003年完成的「新界西北規劃及發展研究」(下稱「新界西北研究」)中，洪水橋被鑒定為適合規劃成新發展區，以應付本港長遠發展的需求。根據當時的研究，洪水橋新發展區面積約為450公頃。研究建議把該區發展成「門廊市鎮」，以容納160,000人及提供48,000個就業機會。其後，由於當時預期人口增長將會放緩，該些建議於研究完成後擱置。

及後，「香港2030:規劃遠景與策略」研究重新審視在新界拓展新發展區的需要，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求和創造就業機會。行政長官隨後在2007-2008年度《施政報告》中，宣布籌劃洪水橋新發展區及新界東北新發展區，以作為促進經濟增長的十大基礎建設項目之一。

The “Planning and Development Study on North West New Territories” (the NWNT Study), which was completed in 2003, identified Hung Shui Kiu (HSK) as suitable for new development area (NDA) purpose to cater for long-term development need in Hong Kong. With a site area of about 450 ha, the HSK NDA was proposed to be developed as a ‘gateway town’ to accommodate a population of 160,000 and to provide 48,000 jobs upon full development. These proposals were subsequently shelved upon the completion of the NWNT Study because of an anticipated slower population growth at that time.

Afterwards, the “Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy” has revisited the need for NDAs in the New Territories and recommended proceeding with the NDA developments to address the long-term housing demand and provide employment opportunities. The Chief Executive then announced in his 2007-2008 Policy Address the planning for the HSK NDA and the North East New Territories NDAs as one of the ten major infrastructure projects for economic growth.

擬議的洪水橋新發展區規劃及工程研究
THE PROPOSED HSK NDA PLANNING AND
ENGINEERING STUDY

為了推行新發展區計劃，我們預計於二零一一年第三季展開「洪水橋新發展區規劃及工程研究」（下稱「洪水橋新發展區研究」）。由於規劃情況在「新界西北研究」完成後有所轉變，研究將會重新審視新發展區的土地發展建議，並考慮各項相關因素，其中包括公私營房屋、工商業及六項優勢產業的用地需求，以及市民對優質居住環境包括低碳生活的期望。

To initiate the implementation of the NDA, the HSK NDA Planning and Engineering Study (HSK NDA Study) is scheduled to commence in the 3rd quarter of 2011. Given the changes in planning circumstances subsequent to the completion of the NWNT Study, the HSK NDA Study will review and formulate land development proposals for the NDA, taking into account all relevant factors comprising land requirements for public and private housing, commerce and industries particularly the six industries where Hong Kong enjoys clear advantages; and the rising public aspiration for a better quality living environment with low carbon living.



研究範圍 Study Area

研究目標
STUDY OBJECTIVES

洪水橋新發展區研究旨在：

- (一) 為洪水橋新發展區制定規劃及發展綱領；
- (二) 為洪水橋新發展區擬備建議發展大綱圖及詳細藍圖；
- (三) 確定發展建議之可行性，以應付住屋、社會、經濟和環境方面的長遠需要；以及
- (四) 制定實施時間表。

The HSK NDA Study aims to:

- (a) set out a planning and development framework for the HSK NDA;
- (b) formulate a recommended outline development plan and layout plans for the HSK NDA;
- (c) confirm the feasibility of the proposed developments to meet long-term housing, social, economic and environmental needs; and
- (d) formulate an implementation programme.

現時情況
EXISTING CONTEXT

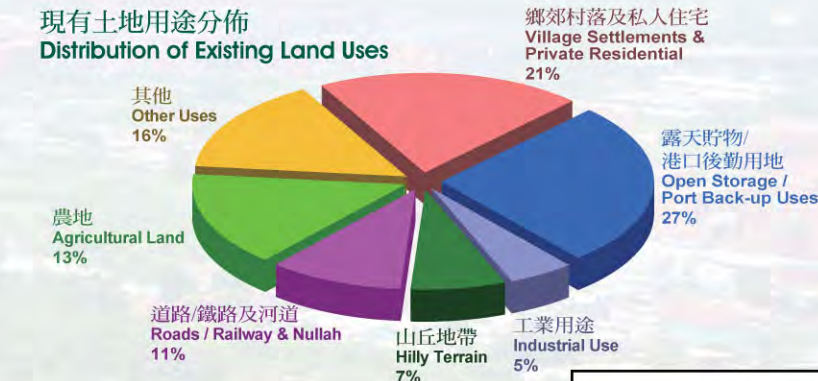
擬議新發展區的現況：

根據現時建議的初步位置，洪水橋新發展區佔地約790公頃，現有人口約25,000人。現有土地用途糅合城市和鄉郊特色，主要為鄉村、低密度私人住宅，以及農業和露天貯物／港口後動用途。約64%的土地由私人擁有。

Site Conditions of the Proposed NDA:

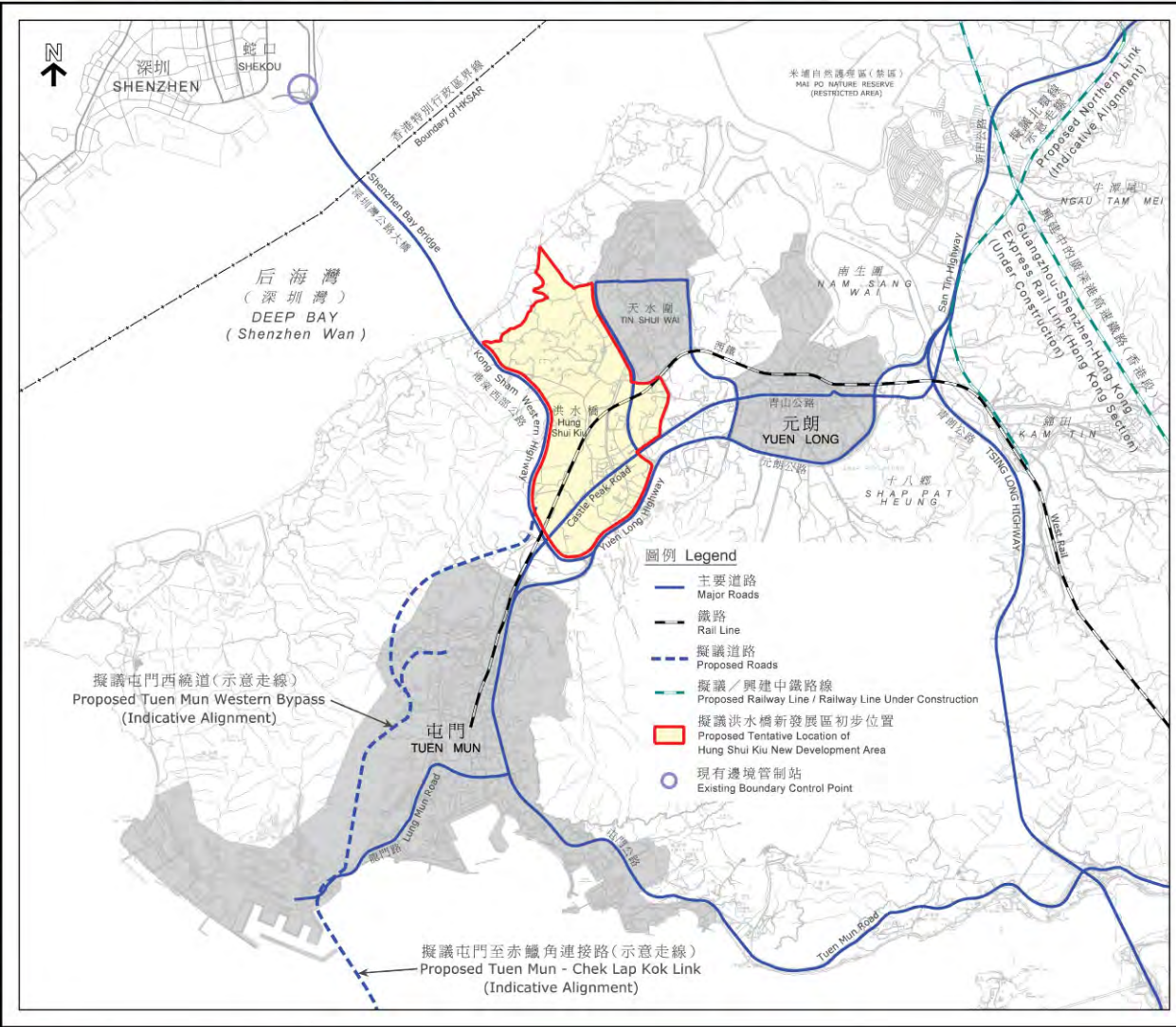
The tentative location of the HSK NDA under the current study covers an area of about 790 ha. The existing population in the area is about 25,000. Its existing land uses have a mixed urban-rural character predominated by village, low density private residential, agricultural and open storage/port back-up uses. About 64% of the land is under private ownership.

現有土地用途分佈
Distribution of Existing Land Uses



策略性位置 Strategic Location:

- 洪水橋新發展區位於屯門及天水圍新市鎮之間，可與鄰近的新市鎮融合，達至更具效益的社區及基礎建設規劃。
- 透過完善的鐵路及公路網絡，洪水橋新發展區可與市區及新界西的新市鎮有緊密連繫。擬建的北環線、屯門西繞道及屯門至赤鱗角連接路將進一步加強洪水橋新發展區與新界東北、北大嶼山、香港國際機場及擬議的港珠澳大橋香港口岸的連繫。
- 洪水橋新發展區鄰近港深西部公路，配合已發展及規劃中的交通網絡，可發展成為「門廊市鎮」，與深圳現有及已規劃的發展發揮協同效應。
- Located between Tuen Mun and Tin Shui Wai New Towns, there is opportunity for the HSK NDA to integrate with these new towns and achieve economies of scale in social and infrastructure planning.
- It is well served by highways and railways linking to the new towns in the West New Territories and the main urban areas. The proposed Northern Link, Tuen Mun Western Bypass and Tuen Mun-Chek Lap Kok Link will further enhance its connection with the North East New Territories, North Lantau, Hong Kong International Airport and proposed Hong Kong - Zhuhai - Macao Bridge Hong Kong Boundary Crossing Facilities.
- Its proximity to the Kong Sham Western Highway, coupled with the well developed and planned transport network, will enhance the opportunity for it to develop as a ‘gateway town’ and to achieve synergy with existing and planned developments in Shenzhen.



策略性位置 Strategic Location

733CL - 洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測

已諮詢的法定及諮詢組織

已諮詢的法定及諮詢組織	諮詢日期
城市規劃委員會	2010年11月19日
屏山鄉鄉事委員會	2010年11月23日
廈村鄉鄉事委員會	2010年12月8日
元朗區議會	2010年12月9日
鄉議局	2010年12月21日
屯門鄉事委員會	2010年12月30日
屯門區議會	2011年1月4日