

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)51/16-17(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2016年11月8日舉行的會議

關於洪水橋新發展區規劃及工程研究 的最新背景資料簡介

目的

本文件載列背景資料說明政府當局就洪水橋新發展區進行的規劃及工程研究("規劃及工程研究")，並綜述議員自2010-2011年度立法會會期以來，在發展事務委員會("事務委員會")、工務小組委員會及財務委員會("財委會")會議上，就此課題表達的意見和關注。

背景

2. 當局在1997年委託顧問進行新界西北規劃及發展研究。該項研究已於2003年完成，確定洪水橋適合規劃為新發展區，以配合本港的長遠發展需要。鑒於人口增長放緩，當局擱置此項建議，以待"香港2030：規劃遠景與策略"("《香港2030研究》")¹就本港對策略發展區的需求作全面檢討。其後，《香港2030研究》建議發展新界東北新發展區及洪水橋新發展區，以應付長遠的房屋需求及提供就業機會。新界東北新發展區項目及

¹ 在2007年完成的《香港2030研究》更新香港的全港發展策略，務求提出空間發展模式的建議，以切合香港未來20至30年在社會、經濟及環境各方面的需要。一如2015年施政報告所載，政府當局將更新《香港2030研究》，探討香港跨越2030年的整體空間規劃及土地和基建發展的策略和可行方案。此項名為《香港2030+:跨越2030年的規劃遠景與策略》的更新研究，將會就規劃及土地和基建發展，提供跨越2030年的最新空間規劃框架及大方向。

洪水橋新發展區計劃均為2007-2008年度施政報告宣布的十大基礎建設項目之一。

規劃及工程研究

3. 政府當局在2011年1月向事務委員會簡介當局就洪水橋新發展區進行規劃及工程研究的建議。在2011年4月，財委會按工務小組委員會的建議，批准一項估計所需費用為7,040萬元的相關撥款建議。

三個階段的社區參與活動

4. 在2011年展開的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。為了在規劃擬議新發展區的過程中讓公眾參與，規劃及工程研究包括3個階段的社區參與活動。就擬議新發展區進行的第一階段及第二階段社區參與活動已分別於2010年11月及2013年7月進行。² 在進行第二階段社區參與活動期間，政府當局就洪水橋新發展區初步發展大綱圖徵詢公眾的意見。³ 政府當局考慮收集所得的公眾意見後，在2015年6月17日至9月中進行第三階段社區參與活動期間，提交了洪水橋新發展區的建議發展大綱圖(附錄I)，以諮詢公眾。

建議發展大綱圖

5. 政府當局在2015年7月向事務委員會簡介洪水橋新發展區建議發展大綱圖。在初步發展大綱圖及建議發展大綱圖下就洪水橋新發展區建議的主要發展參數的比較摘要如下：⁴

² 第一階段社區參與活動分兩輪進行：首輪活動於2010年11月至2011年1月進行；次輪活動則在2011年12月至2012年2月進行。政府當局在進行第一階段及第二階段社區參與活動期間，曾向事務委員會簡介有關活動。

³ 有關洪水橋新發展區初步發展大綱圖的詳情載於 [立法會CB\(1\)1543/12-13\(03\)號文件](#)。

⁴ 資料來源：立法會 [CB\(1\)1543/12-13\(03\)](#)及 [CB\(1\)987/14-15\(07\)](#)號文件

	初步發展大綱圖 (於2013年7月提交)	建議發展大綱圖 (於2015年6月提交)
新發展區 總面積(公頃)	826	714
發展用地面積(公頃)	446	442 ⁽¹⁾
總人口	218 000	215 000
	(包括來自現有及已落實發展的人口)	
新住宅 單位數目	約60 000	約60 100
房屋組合	公共 ⁽²⁾ 51%:私人49% 公共69%:私人31%(連同天水圍)	
就業機會	約100 000個	約150 000個
地積比率	3.5 - 8	最高住用地積比率：6 最高非住用地積比率：9.5

註：

- (1) 發展用地指在建議發展大綱圖上已規劃作新發展及基礎設施的地方，當中並不包括日後會保留的現有發展/道路已佔用的地方，以及將保持完整的地方，例如已/將被劃作"綠化地帶"、"河道"等地帶。
- (2) 包括公共租住房屋及居者有其屋計劃單位。

6. 在建議發展大綱圖下有關洪水橋新發展區的主要規劃建議載於**附錄II**。

議員表達的主要意見及關注

7. 於2011年至2015年期間，議員曾在事務委員會、工務小組委員會及財委會多次會議上討論擬議洪水橋新發展區計劃("擬議發展計劃")。下文各段綜述議員在上述會議上表達的主要意見及關注。

擬議發展對現有居民及商戶所帶來的影響

8. 部分議員關注到，擬議發展計劃對現有居民及區內的農戶和商戶(尤其是當局將會為騰出空間落實此項計劃而清拆的5條非原居民鄉村的居民)可能會造成的負面影響。議員促請政府當局確保受此項計劃影響的各方不會因此而陷入更差的境況。部分議員建議，政府當局應為受影響農戶制訂清晰的復耕政策。

9. 政府當局解釋，將會受擬議發展計劃影響的常耕農地只有大約7公頃。政府當局會透過特殊農地復耕計劃協助受影響農戶，優先協助他們與附近閒置農地的業權人作出配對。

10. 部分議員察悉，洪水橋現有棕地作業(港口後勤、露天貯物服務及工場等作業)構成當區經濟重要的一環，並為居民提供區內就業的機會。他們關注到，擬議發展計劃對棕地作業經營者造成的影響。另有部分議員質疑，政府當局提出在多層大廈安置受擬議發展計劃影響的現有棕地作業，有關建議是否可行。

11. 政府當局表示，整合洪水橋現有棕地作業，是落實洪水橋新發展區計劃的一項主要挑戰。擬議新發展區合共有714公頃土地，有關作業現時佔用該等土地當中約190公頃。政府當局會進行一項問卷調查，以蒐集擬議新發展區內現有棕地作業的資料，包括其作業要求，並會就安置有關的棕地作業委聘顧問進行研究。為確保洪水橋現有棕地作業能以無縫的方式搬遷，政府當局計劃把首批受影響的業務遷往臨時用地，直至擬議多層大廈落成。

提供就業機會

12. 雖然部分議員質疑，擬議發展計劃到底會支援珠江三角洲地區的經濟發展，還是配合香港市民的需要，亦有部分議員歡迎當局提出發展洪水橋新發展區的建議，認為該建議日後不但能為新發展區的居民，亦能為天水圍及屯門的居民創造大量就業機會。

13. 政府當局表示，洪水橋新發展區將能創造全面的就業機會，包括高技術至一般技術及須具備不同專業訓練及學歷要求的就業機會，以配合勞動人口的就業需要。在將會創造的就業

機會(商界有74 000個、特殊工業有6萬個及社會服務有16 000個)當中，大部分只要求就業者擁有一般技術，並會適合基層勞動人口。

交通連繫

14. 部分議員關注到洪水橋新發展區的交通，以及西鐵線是否有足夠的運載能力應付擬議新發展區的新增人口。為了紓緩預計新界西北的鐵路服務將會負荷過重的問題，部分議員認為當局須建造一條新的過海鐵路，以透過中部水域的擬建人工島連接香港島及新界西北。

15. 政府當局答稱，在進行規劃及工程研究的過程中，當局已就各項發展建議的環境、交通及通風影響進行詳盡的規劃及技術評估。最新的《鐵路發展策略2014》建議在西鐵線現時的天水圍站與兆康站之間興建新的洪水橋站。⁵ 此外，視乎在詳細規劃階段進行的技術和財務研究及公眾諮詢結果，為配合洪水橋新發展區第一批居民遷入，當局建議在2021年至2024年啟用上述新車站。

16. 至於西鐵線的載客量，政府當局表示，西鐵線列車會逐步由7卡轉為8卡，而每小時每方向的列車班次則會由20班增至28班。因此，西鐵線的載客量會增加60%。政府當局認為，西鐵線的載客量日後將足以應付因洪水橋發展而預期會出現的乘客需求。此外，政府當局稍後會爭取資源，以研究新界西北以軌道為基礎的運輸系統在2031年以後的長遠發展。有關的研究會探討可否提升現有鐵路及發展新鐵路線，包括興建一條新的過海鐵路，以透過中部水域的擬建人工島連接香港島及新界西北。

提供社區設施及零售地方

17. 部分議員促請政府當局從發展天水圍的經驗汲取教訓，並確保能適時在洪水橋新發展區提供足夠的社區服務，例如一間醫院、多間社區中心及康樂設施等。政府當局向議員保證，當局進行規劃及工程研究時，會根據推算的人口考慮居民對社區設施的需要。除購物中心外，當局亦會在每個住宅區提供臨街商舖及鄰舍零售服務，以應付居民日常生活需要。此外，亦會劃定商店街，以加強街道活力。

⁵ 資料來源：[《鐵路發展策略2014》](#)

實施模式

18. 部分議員對政府當局建議就擬議發展計劃採用"加強版傳統新市鎮發展模式"有強烈保留。與政府當局以往收回及清理所有規劃作新市鎮發展用途的私人土地時採用的"傳統新市鎮發展模式"不同，"加強版傳統新市鎮發展模式"將容許私人土地業權人申請原址換地。部分議員認為，"加強版傳統新市鎮發展模式"會鼓勵發展商整合土地，令公眾懷疑有官商勾結的情況存在。部分議員認為，"加強版傳統新市鎮發展模式"是向土地業權人及發展商傾斜的一種土地發展模式，因為受影響的住戶/農戶只會從土地業權人/發展商獲得小額補償。

19. 據政府當局所述，"加強版傳統新市鎮發展模式"旨在確保能適時落實新市鎮或新發展區的發展項目；並透過容許私人土地業權人就其土地上的私人發展提出申請，盡可能加快有關的進程，同時亦保障有關私人土地上的佔用人可獲的金錢補償與政府收地及清拆時所提供的補償相若。政府當局向議員保證，在決定有關的實施模式前，當局會考慮在進行第三階段社區參與活動期間所收集的公眾意見。

發展時間表

20. 部分議員關注到，完成整個發展項目需時甚長，並詢問當局何時會提供擬議新發展區首個地段的土地作房屋發展用途。他們促請政府當局壓縮有關推行此項目的時間，以及考慮分階段進行擬議發展。

21. 政府當局回應時表示，當局有必要進行規劃及工程研究，以探討規劃的情況，其後亦須進行擬備分區計劃大綱圖的法定程序。當局亦需要時間收回土地、進行清拆及安置受影響居民。當局總結規劃及工程研究的建議及展開此項發展計劃的詳細設計前，會考慮在進行第三階段社區參與活動時接獲的公眾意見，以修訂建議發展大綱圖。當局完成法定環境影響評估後，將於2016年年底擬備法定規劃圖則，使首批居民可於2024年入伙。

最新發展

22. 在2016年9月5日，規劃署及土木工程拓展署公布洪水橋新發展區"經修訂的建議發展大綱圖"。⁶

23. 政府當局會在2016年11月8日的事務委員會會議上，向委員簡介洪水橋新發展區"經修訂的建議發展大綱圖"。

相關文件

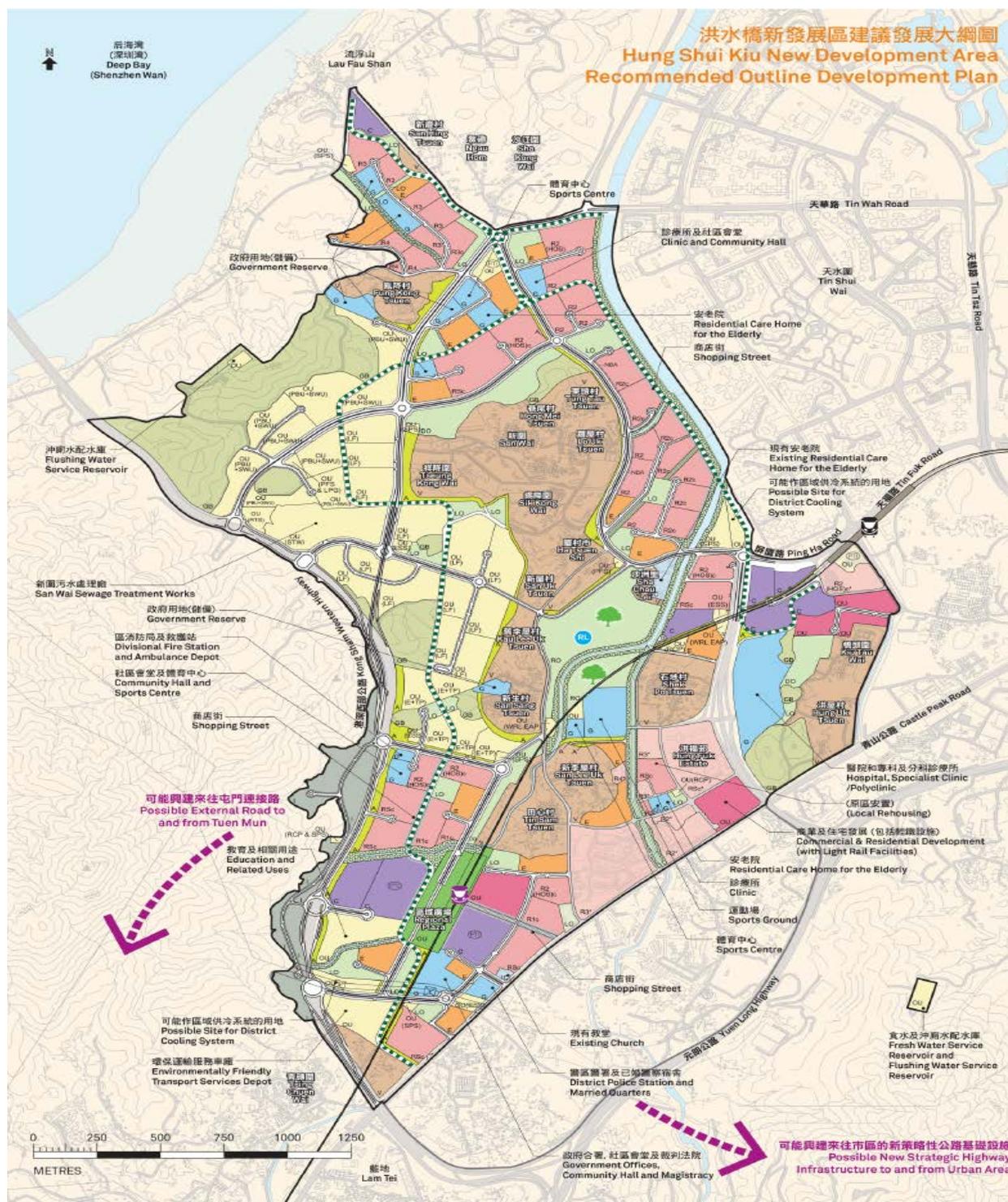
24. 相關文件的一覽表及其超連結載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年11月1日

⁶ 資料來源：有關"洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖公布"的[新聞公報](#)

洪水橋新發展區建議發展大綱圖

The Recommended Outline Development Plan of
the Hung Shui Kiu New Development Area



資料來源：[立法會CB\(1\)987/14-15\(07\)號文件](#)
 Source: [LC Paper No. CB\(1\)987/14-15\(07\)](#)

在建議發展大綱圖下有關洪水橋新發展區 的主要規劃建議

建議發展大綱圖的特點如下：

新發展區的定位

- (a) 洪水橋新發展區將會是香港新一代的新市鎮。由於位處新界西北的策略性位置，新發展區除了是香港中至長期的主要房屋用地供應來源外，亦將作為新界西北的"區域經濟及文娛樞紐"。根據建議發展大綱圖的土地用途建議，就業機會將會透過提供一籃子的商業、工業、社區及政府土地用地，增加至大約15萬個，不但會有助紓緩商業活動及就業機會過於集中在市區的問題，亦可加強當地社區的活力，解決天水圍的職位不足，以及減輕新界與市區之間的交通走廊的擠塞情況。

促進經濟活力

- (b) 在擬建洪水橋站及現有西鐵天水圍站的商業用地的發展密度已上調，用以加強"區域經濟及文娛樞紐"及"地區商業中心"的功能。兩個車站附近的擬議商業發展會提供約1 939 000平方米的總樓面面積，作辦公室、零售及酒店用途。有關建議有助紓緩附近元朗及屯門新市鎮已非常擠迫的市中心。每個住宅區均會有臨街商店及鄰舍零售服務提供，以應付居民日常所需，並增添街道活力。
- (c) 在新發展區西北部的擬議"物流、企業和科技區"的建議用途已重整。此區將成為新發展區另一個主要就業集中地。約37公頃土地已預留作高增值的現代化物流服務，約9公頃土地則已預留作創新科技、檢測認證、數據中心和其他相關商業及非污染工業活動。此外，在新發展區西緣亦建議設立約13公頃的工業地帶。
- (d) 在新發展區北緣已預留了約24公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途。透過可能發展的多層工業大廈或其他善用土地的方式，此區可容納部分受新發展區計劃影響的現有棕地作業。當局將會提供新路，直接把這一區連接至港深西部公路，以盡量減少重型車輛在新發展區內行走。

社會融和及社區設施

- (e) 新發展區會提供大約60 100個新住宅單位，當中約一半是公共房屋。當局將預留合適用地為受新發展區計劃影響的合資格住戶提供原區安置。建議的公私營房屋組合，將有助糾正天水圍新市鎮現時公私營房屋不均衡的情況。若綜合新發展區及天水圍新市鎮計算，公私營房屋比例估計為69：31。
- (f) 新發展區的規劃以人為本。在提供政府、機構或社區設施時，當局已考慮附近一帶地區(包括天水圍)的需求。新發展區會提供一系列的社會與社區設施，包括醫院、診所、裁判法院、社區會堂、教育設施、安老院及體育和康樂設施。

優化運輸網絡以改善易達程度

- (g) 擬建洪水橋站將可協助促進新發展區的可達性。未來數年，西鐵服務會透過提升訊號系統及增加車廂而逐步改善，將可應付新發展區及新界西北地區其他新發展的需求。
- (h) 為了新發展區的可持續發展，其中一個主要規劃概念是盡量減少交通流量。在新發展區內提供多元化的就業機會可促進區內就業，從而有助減少對區外交通的需求。此外，可能興建的新策略性公路會連接新發展區至屯門新市鎮及市區，長遠亦可配合新界西北地區的預期交通增長。
- (i) 新發展區內會設立環保運輸走廊，為該區提供快速運輸服務。環保運輸走廊包括以軌道或道路為基礎的環保運輸服務、行人道及單車徑，提供交通穿梭服務，把住宅群連接至"物流、企業和科技區"、鐵路站及主要社區設施，以盡量減少車輛交通及碳排放。
- (j) 新發展區內會設置新的主要幹路和地區幹路，以促進新發展區內的東西及南北方向來往的車流，便利新發展區的內部連繫。此外，當局亦會建造完善的區內道路網絡、單車徑、行人道和步行街，方便區內車輛和行人的流動。

締造綠色城市

- (k) 新發展區將會是一個綠色城市，在城市規劃、城市設計、運輸及環保基礎設施各方面採用可持續及節約能源的策略，以達致高效率、減少碳排放及可持續的生活。主要的人口、經濟活動及社區設施將會集中在可步行前往集體運輸及公共運輸樞紐的範圍。在新發展區，當局會採用環保運輸走廊和完善的單車及行人網絡，從而推廣綠色交通。為提倡可持續用水，當局會探討在新發展區使用再造水及收集雨水作非飲用水用途，例如沖廁及灌溉。
- (l) 為使新發展區成為一個綠色城市，當局會積極推動一系列其他環保措施，包括設立社區環保站，用作環保教育及收集社區內的回收物件；活化現有河道系統以優化河道生態系統；提倡節能建築物及裝備。當局亦會探討可否就非住宅發展項目採用區域供冷系統，以及設立資訊與通訊科技平台，協調不同的城市功能，提升城市管理及利便居民與商業活動。

資料來源：[立法會CB\(1\)987/14-15\(07\)號文件](#)

洪水橋新發展區規劃及工程研究

相關文件一覽表

立法會/委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2011年1月25日	政府當局就"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"提交的文件[立法會CB(1)1100/10-11(05)號文件] 會議紀要[立法會CB(1)1669/10-11號文件]
工務小組委員會	2011年2月9日	政府當局就"總目707——新市鎮及市區發展——733CL——洪水橋新發展區檢討研究——顧問費及工地勘測"提交的文件[立法會PWSC(2010-11)37號文件] 政府當局的跟進文件[立法會PWSC51/10-11號文件] 會議紀要[立法會PWSC54/10-11號文件]
財務委員會	2011年4月15日	政府當局就"工務小組委員會在2011年2月9日作出的建議"提交的文件[立法會FCR(2011-12)2號文件] 政府當局的跟進文件[立法會FC111/10-11號文件] 下午3時的會議紀要[立法會FC118/10-11號文件]
發展事務委員會	2013年10月22日	政府當局就"洪水橋新發展區規劃及工程研究——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)1543/12-13(03)號文件]

立法會/委員會	會議日期	文件
		會議紀要 [立法會 CB(1)352/13-14號文件]
發展事務委員會	2013年11月16日	特別會議紀要 [立法會 CB(1)926/13-14號文件]
發展事務委員會	2015年1月27日	政府當局就"增加土地供應"提交的文件 [立法會 CB(1)407/14-15(01)號文件]
財務委員會特別會議	2015年4月1日	政府當局就議員提出的初步書面問題所作的答覆——答覆編號 DEVB(PL)027及DEVB(PL)214
發展事務委員會	2015年7月22日	<p>政府當局就"洪水橋新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段社區參與"提交的文件 [立法會 CB(1)987/14-15(07)號文件]</p> <p>政府當局的跟進文件 [立法會 CB(1)1238/14-15(01)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會 CB(1)1250/14-15號文件]</p>
發展事務委員會	2015年10月9日	特別會議紀要 [立法會 CB(1)207/15-16號文件]
發展事務委員會	2016年1月26日	政府當局就"2016年《施政報告》及施政綱領——有關發展局的措施"提交的文件 [立法會 CB(1)452/15-16(03)號文件]