

2023年2月28日  
討論文件

立法會發展事務委員會  
龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的  
規劃及工程研究

## 目的

本文件旨在向委員簡介把**767CL號** - 「龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究」(下稱「本研究」)提升為甲級的建議，以委聘顧問就龍鼓灘填海和毗鄰地帶(下稱「龍鼓灘地區」)，以及重新規劃屯門西包括香港內河碼頭和附近地帶(下稱「屯門西地區」)進行相關研究。

## 理由

### 增加中長期供應

2. 龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區，是2019年政府宣布全面接納的土地供應專責小組報告建議的中長期造地建議之一。此土地來源亦納入了政府2021年發表的《香港2030+》最終報告，以增加土地供應滿足發展需要和建立土地儲備。在2022年10月政府公布的未來十年可供發展土地供應預測中，龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區將由2030-31年度起提供發展所需的「熟地」。我們期望做好研究，以盡快落實這土地供應來源。

### 地理位置和交通連接

3. 龍鼓灘地區位於屯門最西面，民居有龍鼓灘村，亦有不少工業設施。屯門西地區較接近屯門市中心和多項現有和規劃中的策略交通基建設施，加上內河碼頭近年的泊位使用率只有其容量的五分之一，應重新檢視屯門西地區的土地用途。龍鼓灘路和龍門路連接龍鼓灘和屯門西至屯門市中心。隨著屯門赤鱲角連接路於2020年底開通，由龍鼓灘和屯門西前往東涌和香港國際機場只需十至二十分鐘。此外，規劃中的十一號幹線、屯門繞道等將改善龍鼓灘和屯門西的對外連接。北面的稔灣路(南)、稔灣路(北)及相關深灣路的路段經日後完成興建／改善工程後，龍鼓灘至北面沿岸將可連接上下白泥和流浮山。政府目

前正檢討流浮山、尖鼻咀及白泥一帶的土地用途，以發展為洪水橋/廈村新發展的延伸部分，進一步加強與深圳前海的對接。

4. 龍鼓灘地區和屯門西地區的位置、現有主要作業設施，以及現有和規劃中的交通網絡請見附件1及附件2。

5. 我們計劃向立法會提交撥款申請，以為龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區進行綜合規劃及工程研究。本研究會考慮龍鼓灘和屯門西毗鄰香港國際機場和內地珠三角地帶，以及連接多項現有和規劃中的道路及鐵路設施的地理優勢，以制訂龍鼓灘填海和屯門西地區包括內河碼頭的土地用途，並評估擬議填海範圍和交通及其他基建設施的技術可行性。

### **最新填海和土地用途構思**

6. 我們曾經在2020年1月諮詢發展事務委員會，期後於2020年2月將研究的撥款申請提交予工務小組委員會，但有關申請最終未能在該屆立法會任期內完成審議。經檢視當時議員意見和近幾年最新發展後，我們認為可就填海範圍、主要土地用途、交通配套等範疇作出調整。我們的最新想法現歸納如下-

#### **(a) 減少龍鼓灘填海範圍，土地用途以現代先進產業為主**

為盡量保留龍鼓灘的天然沙灘和海岸線，並減低發展對龍鼓灘村的影響，我們將集中研究在龍鼓灘北面進行近岸填海，避開龍鼓灘村正前方的水體，填海範圍會因而縮減，初步估算由2020年建議的220公頃或以上減至145公頃。我們會將龍鼓灘附近 65公頃現時主要用作棕地的土地一併納入研究範圍並與填海用地同時規劃，使可發展土地增至約210公頃。初步建議修訂的填海範圍請見附件1。如日後研究發現須要額外填海以容納基建設施等，我們才會考慮是否適度增加填海範圍。

填海和附近經改造土地日後的用途，會以現代產業為主導，並適當地配以一些住宅發展和所需的社區設施。初步認為填海所得的土地，適合用作支援現代先進、高增值經濟產業，尤其是以海路運輸和需要廣闊營運空間的產業，例如現代物流園、先進建造產業園區、高端綠色產業園區，以及容納棕地作業的多層現代產業大樓。舉例來說，有意見認為現代物流業可利用新增土地發展支援電子商貿的新型物流中心，推動包括配貨、包裝及運輸系統等技術密集型的業務。建造產業園區方面，為協助建造業界擴容、邁向高效建築和完善產業生態圈以發展成更

具競爭力的產業，我們會考慮在龍鼓灘填海區撥出大片土地建設先進建造產業園區，供私營界別設立現代化的「組裝合成」工場、鋼筋預製工場、「機電裝備合成」加工場及其他先進生產工場等用途（包括多層大樓）。綠色產業園區可考慮支援高端綠色產業，例如光伏模組、電動車電池或氫燃料電池系統的研發及製造等。我們早前亦曾簡介發展多層現代產業大樓的建議，以期透過具土地效益的方式整合棕地作業，推動產業升級轉型。除了初步預留位於洪水橋／廈村新發展區及元朗南的土地，我們認為可在是次研究考慮為多層大樓提供更多用地。

**(b) 爭取早日直接使用新增土地支援產業**

我們會假設保留屯門西地區現有的環保園、航空燃油儲存庫、鋼鐵廠、水泥廠及青山發電廠。由於搬遷這些設施要覓地重置，有可能推遲落實時間表，有別於2020年建議考慮將設施搬至龍鼓灘填海區，我們目前的想法是讓這些設施繼續留在原址，以便可早日直接使用上文(a)段的新增土地發展現代先進產業。

**(c) 屯門西規劃以住宅發展為主**

由於屯門西接近屯門碼頭一帶已是發展完善的住宅社區，適合重新規劃毗鄰的內河碼頭，以及屯門第40、46及47區，作為屯門現有社區的延伸部分。內河碼頭包括泊位目前佔地65公頃，本研究可考慮在碼頭內港填海造地40公頃，並結合周邊多幅位於第40、46和47區合共約38公頃土地，形成總共143公頃的土地<sup>1</sup>，發展為以住宅為主的社區。

內河碼頭以西是第38區。毗鄰內河碼頭的32公頃用地現時用作臨時公眾填料庫及臨時建築廢物篩選分類設施，待公眾填料庫停用和將部分設施遷至龍鼓灘填海區後，該用地可改變用途並作為屯門西未來住宅發展和西邊沿岸其他產業設施的緩衝地帶。

**(d) 改善區內和對外交通連接**

我們會按擬議土地用途評估交通需求，並提出改善措施。除擴建連接龍鼓灘和屯門西至屯門市中心的龍門路外，我們會探討在龍鼓灘填海區內興建新道路連接其它地區的可行性以提供替代路線減低現時所有車輛必須行經龍鼓灘路的需要，並滿足區內現有及規劃中的發展需要。

<sup>1</sup> 第40區有作業設施（包括貨倉、工場、鋸木廠和水泥廠等）及政府設施（包括消防局和洗衣場等），第46區為前採泥區，而第47區為內河碼頭及望后石污水處理廠。

此外，我們會在本研究中考慮如何連接現有及規劃中的道路和鐵路網絡，包括擬議十一號幹線及屯門繞道，亦會研究交椅洲人工島擬議港島西至洪水橋鐵路登陸屯門東後西延至屯門西的可行性(見附件2)。

## 本研究的範圍及性質

7. 以上述第6段的構思為屬意方向，本研究的擬議範圍包括：
  - (a) 為龍鼓灘地區和屯門西地區進行規劃及工程研究，以訂定兩個地區的填海範圍及土地用途和發展方案，並在過程中蒐集及參考持份者意見，以及就發展方案進行詳細技術評估；
  - (b) 就發展方案相關的工程和擬議運輸及基建設施進行初步設計；及
  - (c) 就發展方案進行相關的工地勘測工程，包括監管工作。

8. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在2023年第三季展開本研究，預計在30個月內分階段完成。

## 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計本研究費用約為1億7,900萬元。主要開支分類包括規劃及工程研究(即土地用途研究、技術評估等)(約1億2,000萬元)、工地勘測(約3,100萬元)、社區參與及諮詢活動(約1,200萬元)和應急費用(約1,600萬元)。

## 公眾諮詢

10. 我們曾在2019年3月5日的屯門區議會會議上作出介紹，當時大部分屯門區議員原則上支持開展研究。當時有區議員關注發展對區內交通及環境可能造成的影響，我們會在本研究進行適當評估，並擬訂具體建議作緩解措施。我們亦曾在2019年2月及2020年5月會見龍鼓灘村代表及村民了解他們的關注。我們會在短期內向屯門區議會、屯門鄉事委員會和龍鼓灘村代表及村民，簡介政府對本研究的最新想法。在本研究進行期間，我們會舉辦社區參與活動，諮詢和收集各持份者的意見及建議。

## 對環境的影響

11. 本研究涉及《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)(第499章)附表2及3訂明的指定工程項目。我們會根據《環評條例》擬備環境影響評估報告，並將報告送交環境保護署署長批准及申請環境許可證。有關的環境影響評估報告將就指定工程項目對空氣質素、水質與水流、生態、漁業、文化遺產、噪音、景觀及視覺等影響作充分評估。

12. 與本研究相關的工地勘測工程預計只會產生極少量建築廢物。即使如此，我們仍會在研究中作全面考慮及制定適當措施，務求於日後推展建造項目時能盡量減少產生建築廢物，以及盡量再用/循環使用建築廢物。此外，本研究會配合《香港氣候行動藍圖2050》就香港力爭2050年前實現碳中和提出減碳策略、目標和行動，以及在《香港生物多樣性策略及行動計劃2016 - 2021》提出的具體行動。

13. 我們會按《環評條例》的要求進行生態和水質等環境影響評估，並建議相應的緩解措施，以確保工程能符合相關的法定要求。我們亦會盡量保留龍鼓灘的現有天然海岸線，以及探討在填海區採用人造生態海岸線的可行性，以增加生物多樣性。為有效減少移除海床淤泥可能對環境造成的污染，我們將會建議最合適的環保填海方法。而為進一步保護環境，我們亦會在本研究中探討更先進及環保的填海技術和設計。

## 對文物的影響

14. 與本研究相關的工地勘測工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點及歷史建築、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 土地徵用

15. 與本研究相關的工地勘測工程無須徵用任何土地。因推行最終建議發展方案所須徵用及／或清理的土地範圍會在本研究及其相關的工地勘測工程中確定。

## 背景資料

16. 土木工程拓展署於2014年完成《優化土地供應策略》研究，以尋找維港以外填海的合適選址。龍鼓灘確定為其中一個具潛力的近岸填海地點。

17. 與本研究相關的工地勘測工程不會直接涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在進行研究時考慮保育現有樹木的需要，並會在日後的施工階段盡可能加入種植樹木的建議。

## 未來路向

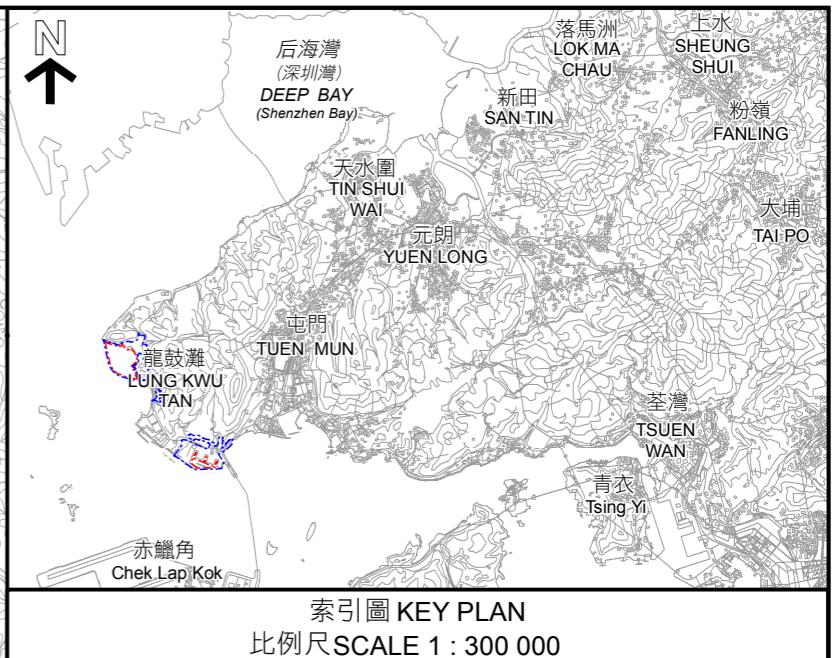
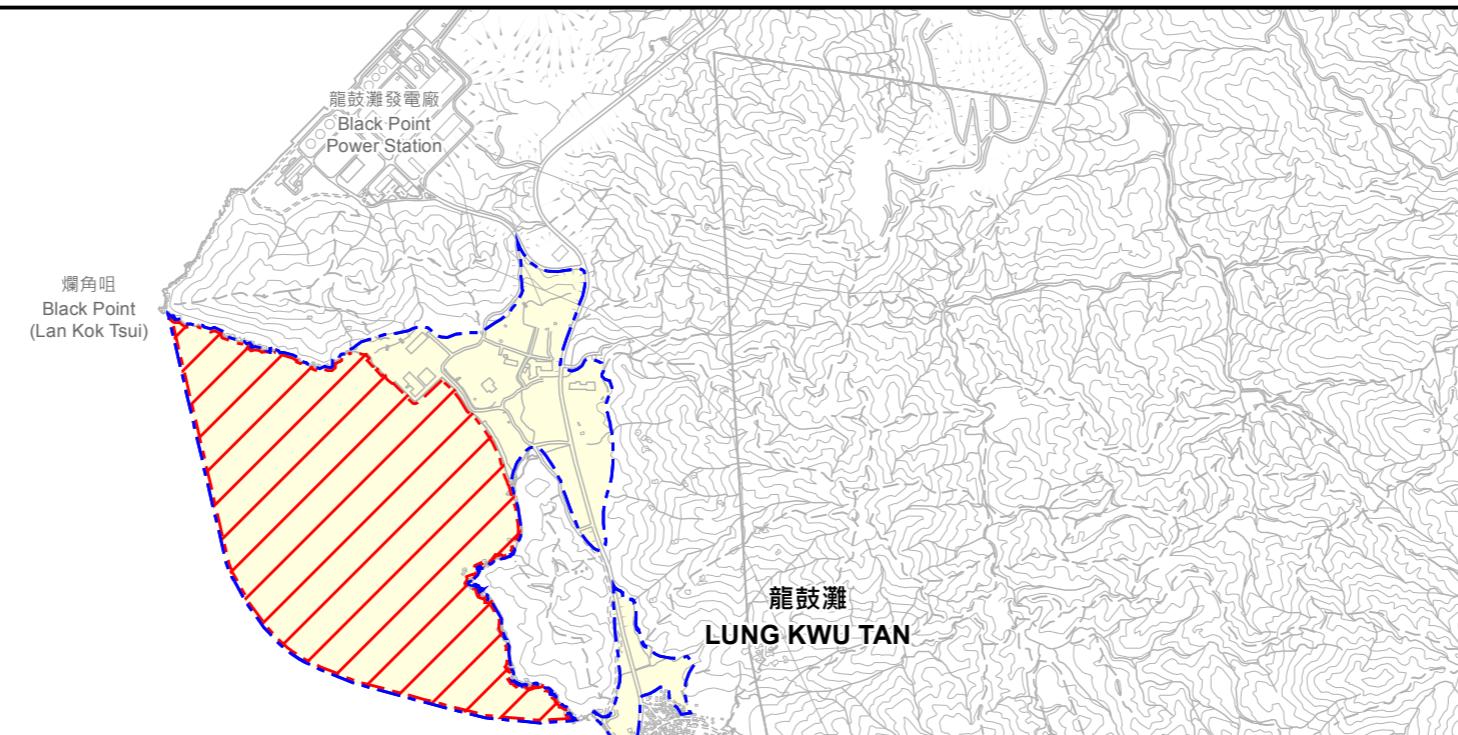
18. 請各委員考慮上文與龍鼓灘填海及重新規劃屯門西地區的撥款申請。我們計劃於2023年第一季就撥款申請諮詢工務小組委員會，並尋求財委會通過撥款申請。

發展局  
規劃署  
土木工程拓展署  
2023年2月

龍  
鼓  
水  
道

N  
↑

URMSTON  
ROAD



圖例 LEGEND:

擬議具發展潛力地區初步界線（具發現潛力地區以外可能影響有關發展或會受有關發展影響的附近地區會納入詳細技術評估範圍內）

PROPOSED TENTATIVE BOUNDARY OF POTENTIAL DEVELOPMENT AREA  
(THE ADJOINING AREAS OUTSIDE THE POTENTIAL DEVELOPMENT AREA,  
WHICH MAY AFFECT OR BE AFFECTED BY THE RELEVANT DEVELOPMENTS,  
WILL BE INCLUDED FOR DETAILED TECHNICAL ASSESSMENTS)

擬議填海的暫定範圍

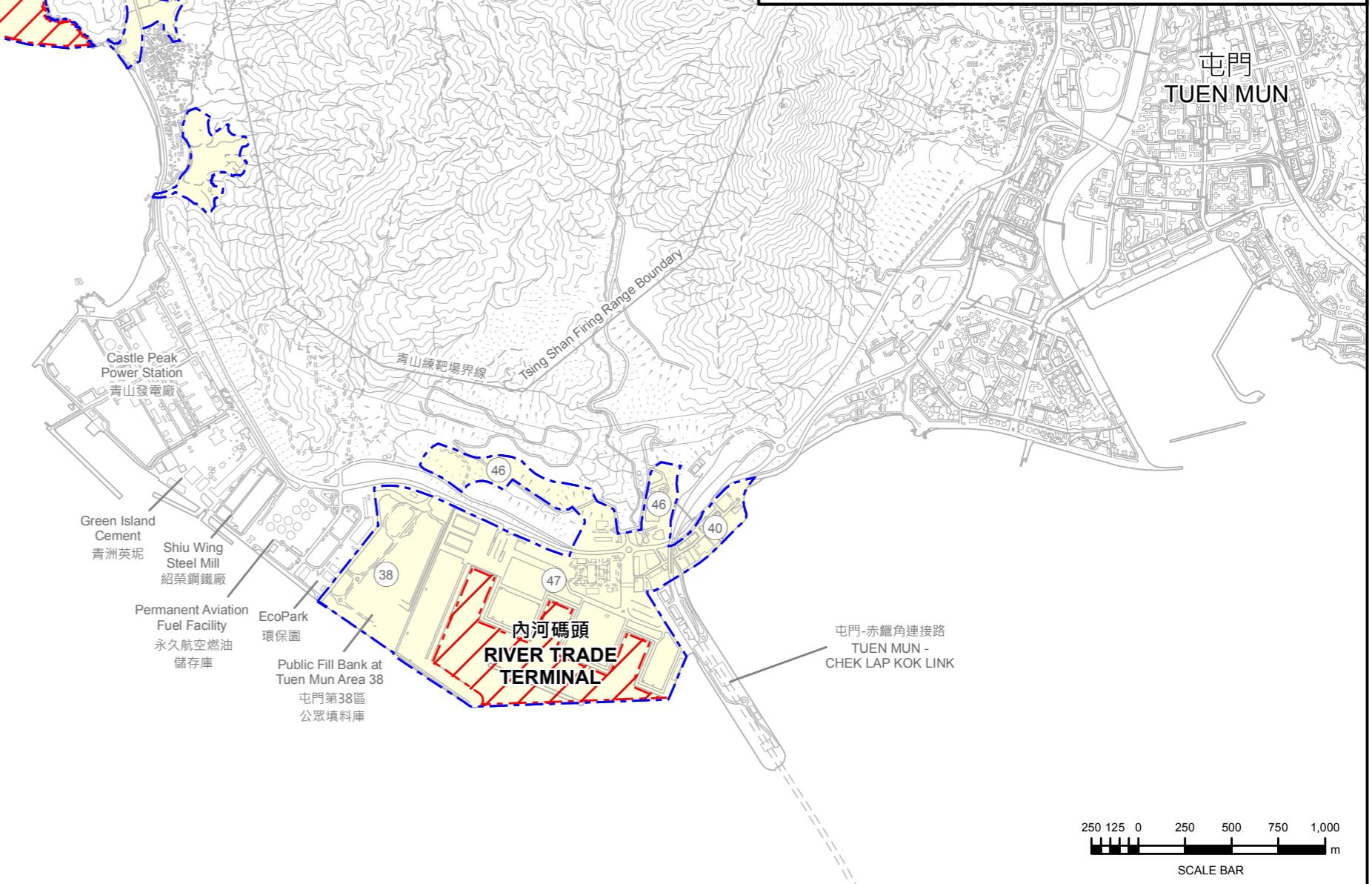
TENTATIVE EXTENT OF PROPOSED RECLAMATION AREA

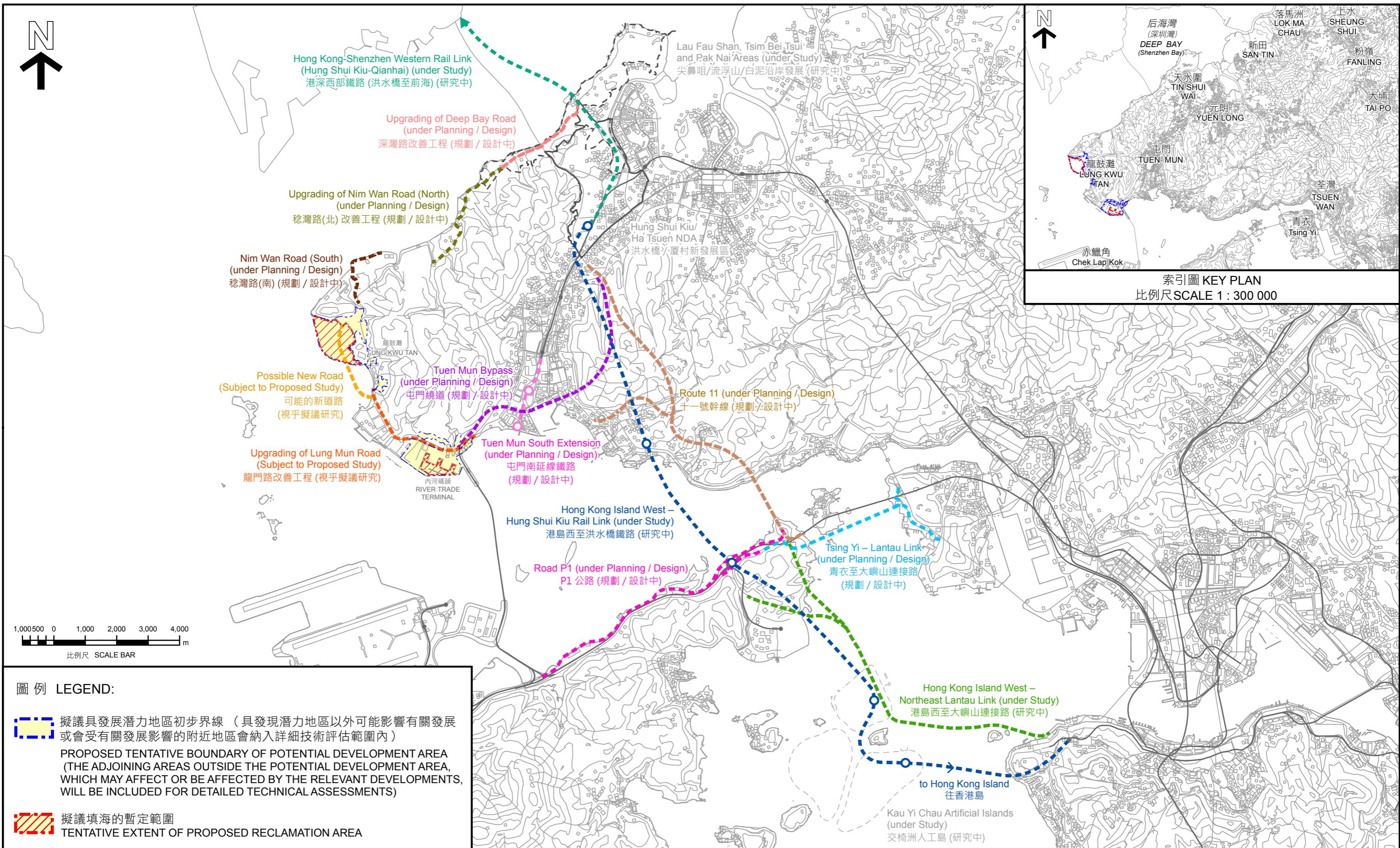
40

規劃區編號  
PLANNING AREA NUMBER

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究 — 位置圖

PLANNING AND ENGINEERING STUDY FOR LUNG KWU TAN RECLAMATION AND  
THE RE-PLANNING OF TUEN MUN WEST AREA – LOCATION PLAN





龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究 — 現有和規劃中的策略交通基建設施

PLANNING AND ENGINEERING STUDY FOR LUNG KWU TAN RECLAMATION AND  
THE RE-PLANNING OF TUEN MUN WEST AREA – EXISTING AND PLANNED STRATEGIC TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE