

元朗區議會 2023 年第一次會議記錄

日期：2023 年 2 月 28 日（星期二）

時間：上午 10 時正至下午 1 時 20 分

地點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 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：沈豪傑議員，BBS，JP	（會議開始）	（下午 1:15）
副主席：鄧賀年議員，MH	（會議開始）	（會議結束）
議員：程振明議員	（會議開始）	（會議結束）
黎永添議員	（會議開始）	（會議結束）
文富穩議員，BBS	（會議開始）	（會議結束）
鄧志強議員	（會議開始）	（會議結束）
鄧家良議員，MH	（會議開始）	（會議結束）
鄧勵東議員	（會議開始）	（下午 12:05）
鄧瑞民議員	（會議開始）	（會議結束）
鄧鎔耀議員	（會議開始）	（會議結束）

秘書：譚裕欣女士 元朗民政事務處高級行政主任（區議會）
助理秘書：黃卓湓女士 元朗民政事務處一級行政主任（區議會）

列席者

胡天祐先生，JP	元朗民政事務專員
陳栢燊先生	元朗民政事務助理專員（1）
陳俊杰先生	元朗民政事務助理專員（2）
禰若翰先生	元朗民政事務處高級聯絡主任（1）
徐寶玲女士	元朗民政事務處高級聯絡主任（2）
柯麗琴女士	元朗民政事務處高級聯絡主任（3）
吳錦樑先生	土木工程拓展署總工程師／西 1
潘玉章女士	教育局高級學校發展主任（元朗）4
李錦浩先生	食物環境衛生署元朗區環境衛生總監
何鎮宗先生	香港警務處元朗警區指揮官
劉鴻燕女士	香港警務處元朗警區警民關係主任
黃沛津先生	房屋署物業管理總經理（屯門及元朗）
陳仲銘先生	地政總署地政專員／元朗（元朗地政處）

朱立雄先生	地政總署行政助理／地政（元朗地政處）
邱世源先生	康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理
陳少蘭女士	康樂及文化事務署元朗區副康樂事務經理（分區支援）
區晞凡先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
黃岳清女士	社會福利署署理元朗區福利專員
楊俊榮先生	運輸署總運輸主任／新界西北

議程第三項

胡國源先生，JP	土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長
鄭雅思女士	土木工程拓展署總工程師／大嶼山 4
葉偉民先生	土木工程拓展署可持續大嶼辦事處副處長（工務）
靳嘉燕女士	規劃署助理署長／全港
吳劍偉先生	規劃署總城市規劃師／規劃研究 2
劉偉棠先生	奧雅納工程顧問工程項目董事
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問工程項目副經理（規劃）
潘成達先生	奧雅納工程顧問工程項目組長（交通模型）

議程第四項

吳錦樑先生	土木工程拓展署總工程師／西 1
蔡智鵬先生	土木工程拓展署高級工程師／房屋用地分區監察組／西
高光宇先生	土木工程拓展署工程師／9（西）
潘小潔女士	渠務署高級工程師 1（淨化海港計劃）
魏卓恒先生	渠務署工程師／2（淨化海港計劃）
郭志恒先生	地政總署總地政主任／新發展區（新發展區組）
梁庭芳女士	地政總署高級地政主任／工程 6（新發展區組）
區晞凡先生	規劃署屯門及元朗西規劃專員
凌偉忠先生	環境保護署高級環境保護主任（排污基建）4
黃詩穎女士	環境保護署環境保護主任（排污基建）43
李振輝先生	艾奕康有限公司執行董事
汪智剛先生	艾奕康有限公司董事

議程第五項

羅匡仲先生	房屋署高級建築師（35）
郭詠珊女士	房屋署建築師（1）
余芷浚先生	房屋署規劃師（35）
甄 鳴先生	房屋署土木工程師（T248）

議程第六項

戴尚誠先生，JP	房屋局副局長
張浩智先生	房屋局過渡性房屋專責小組副主管
薛賀文先生	房屋局高級政務主任（過渡性房屋）
梁慶華先生	房屋局助理秘書長（行動工作組）
李震球先生	建築署總工程策劃經理 202
陳展程先生	建築署高級建築師／22
林子星先生	運輸署工程師／特別職務 1

議程第八項

郭志恒先生	地政總署總地政主任／新發展區（新發展區組）
梁庭芳女士	地政總署高級地政主任／工程 6（新發展區組）

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會 2023 年第一次會議。

2. 主席表示因應 2019 冠狀病毒病的疫情發展，為減低病毒在社區傳播的風險，與會人士進入或身處區議會場地時，必須配合區議會秘書處實施的各項防疫措施，包括使用指定的座位及配戴口罩。此外，會議將不提供茶水服務。

3. 主席代表元朗區議會歡迎以下政府部門代表出席今天的會議：

- (1) 社會福利署署理元朗區福利專員黃岳清女士，頂替前元朗區福利專員陳麗珠女士，代表署方出席會議。主席亦在此感謝陳女士過去協助區議會的工作；及
- (2) 教育局高級學校發展主任（元朗）4 潘玉章女士，頂替翁惠思女士，代表局方出席會議。

第一項：通過會議議程

4. 主席表示由於議程第四項及第八項均與元朗南發展計劃有關，因此建議合併討論有關議程。

5. 由於議員沒有異議，主席宣布通過是次會議的議程。

第二項：通過元朗區議會 2022 年 12 月 20 日舉行的 2022 年第六次會議記錄

6. 議員通過元朗區議會 2022 年 12 月 20 日舉行的 2022 年第六次會議記錄。

第三項：交椅洲人工島

(區議會文件 2023 / 第 2 號)

7. 主席請議員參閱第 2 號文件，並歡迎以下代表出席會議：

土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長	胡國源先生，JP
土木工程拓展署可持續大嶼辦事處副處長 (工務)	葉偉民先生
土木工程拓展署總工程師 / 大嶼山 4	鄭雅思女士
規劃署助理署長 / 全港	靳嘉燕女士
規劃署總城市規劃師 / 規劃研究 2	吳劍偉先生
奧雅納工程顧問工程項目董事	劉偉棠先生
奧雅納工程顧問工程項目副經理 (規劃)	楊詠珊女士
奧雅納工程顧問工程項目組長 (交通模型)	潘成達先生

8. 土木工程拓展署 (土拓署) 胡國源先生，JP、鄭雅思女士及規劃署吳劍偉先生簡介交椅洲人工島項目。

9. 副主席支持交椅洲人工島項目，認為項目會為香港經濟帶來莫大裨益，希望政府盡早開展有關工程。另外，他建議政府於后海灣推行同類型的填海計劃，以配合前海發展。其次，他認為政府在推行項目時需同時顧及元朗區內的交通網絡發展，以應付因新發展區而帶來的交通壓力。

10. 文富穩議員，BBS表示對交椅洲人工島項目有保留，認為填海會破壞自然環境。他指出在新界區仍有閒置土地可供發展，惟因政府訂立的土地用途限制而未能用作經濟活動及居住用途。他認為政府可考慮收回有關土地以興建一個宜居社區，此舉可省卻因開發新土地而填海的需要。他續查詢政府會否研究在交椅洲人工島上預留土地予新界區居民居住，及交椅洲人工島上的公私營房屋的比例和商業設施所佔的土地面積。

11. 鄧鎔耀議員認為交椅洲人工島項目對香港有莫大益處，希望政府善用填海得來的土地，並於規劃時參考世界各地的經驗，以先進科技興建人工島，例如避免將地下管道鋪設於馬路下，以減少日後維修地下設施時對路面交通的影響。

12. 黎永添議員表示交椅洲人工島項目為香港帶來的裨益是毫無疑問的。另外，他指出政府正積極規劃港深西部鐵路連接洪水橋及前海，惟擔心洪水橋鐵路的負荷能力，希望政府與香港鐵路有限公司(港鐵公司)多作研究及投放資源，以順利完成此項鐵路規劃項目。

13. 程振明議員認為交椅洲人工島項目對香港發展有莫大幫助，相信將來的收益會遠高於建造成本，惟目前庫房資金儲備有限，希望政府審慎理財。另外，他認為交椅洲人工島項目的策略性運輸基建對元朗區的經濟得益仍屬未知之數，並擔心現時元朗市中心的交通配套未必能應付因應項目而新增的交通流量。其次，他建議交椅洲人工島的環保集體運輸系統採用架空鐵道設計，以免與車輛爭路。

14. 鄧家良議員，**MH** 質疑交椅洲人工島項目預計建造成本的準確性。另外，他認為交椅洲人工島上私人住宅及商業大廈林立，預計消費水平高，並非普羅大眾可以適合居住。其次，他擔心如日後政府修訂規劃以在交椅洲人工島上興建公營房屋，將會影響附近的私人屋宇樓價，令業主蒙受損失。最後，他查詢交椅洲人工島上的環保集體運輸系統是否不容車輛行駛。

15. 鄧志強議員認為交椅洲人工島項目會為香港帶來長遠利益。參考交椅洲人工島項目做法，他建議政府可透過收回豐樂圍和大生圍的土地，並在后海灣填海，在新界發展另一新城鎮，以善用土地資源，並與祖國接軌。另外，他建議在新界興建地下鐵路接通市區，以方便新界居民出入市區。

16. 主席建議興建橋樑連接交椅洲人工島及鄰近的坪洲，以帶動坪洲的經濟發展。另外，他建議政府借鑒新加坡興建人工島的經驗，將交椅洲人工島打造成具吸引力的旅遊景點。

17. 土拓署胡國源先生，JP的綜合回應如下：

- (1) 感謝議員對交椅洲人工島項目的支持；
- (2) 署方會盡量加快興建交椅洲人工島項目，以提供更多土地應付香港的需求。以東涌東新市填的填海項目為例，前期工作由研究到展開填海工程需時約六年，而署方正爭取縮短在約 4 年半時間完成交椅洲人工島項目的前期工作，即於 2025 年年底啟動填海工程；
- (3) 交椅洲人工島項目會為香港帶來龐大的社會及經濟價值，亦預計賣地收入高於建造成本。政府認為無須純倚賴公帑推展有關項目，會考慮不同的融資方法，例如發行債券及公私營合作等。在敲定更詳細的規劃設計概念後，政府會為交椅洲人工島項目研究合適的財務安排；
- (4) 研究團隊會與路政署及港鐵公司緊密聯絡，做好港島西至洪水橋鐵路的規劃工作；
- (5) 署方對於興建橋樑連接交椅洲人工島及坪洲的意見持開放態度，並會探討提供渡輪往來交椅洲人工島及坪洲的可行性；
- (6) 現時政府已進行《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》，研究團隊會就議員對元朗區的交通關注向相關政府部門轉達；及
- (7) 目前政府仍未決定有關環保集體運輸系統的設計，研究團隊備悉議員對有關採用架空鐵道設計的建議。

18. 規劃署靳嘉燕女士的綜合回應如下：

- (1) 政府採用多管齊下的房屋用地供應策略，包括研究在已發展區的閒置土地上興建房屋，惟在規劃上時會遇到較多限制。交椅洲人工島項目預計可提供約 1 000 公頃土地，可在相對較少的限制下進行規劃，並採用一些更好的城市設計概念；
- (2) 交椅洲人工島項目的規劃目標之一是發展一個集工作、居住及休閒娛樂的核心商業區，以及七個宜居生活社區。研究團隊會參考不同國家及地區的經驗，為交椅洲人工島注入活力，並塑造人工島成為一個獨特及具吸引力的旅遊目的地；
- (3) 政府在《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》中除了建議交椅洲人工島項目外，亦有提及北部都會區項目，兩個發展項目是未來香港經濟發展的「雙引擎」。政府亦已同時就北部都會區項目進行研究及規劃，並會適時進行公眾參與；

- (4) 交椅洲人工島項目預計能提供約 27 萬個就業職位，再配合交通網絡的連結，人工島上的設施及就業機會相信可以惠及全港市民，當中包括元朗區的居民；及
- (5) 初步建議將交椅洲人工島住宅單位的公私營房屋比例假設為 70：30 而進行規劃研究，但將來有需要時會因應政策改變作出調節。另外，就商業用途方面，初步在核心商業區規劃約 400 萬平方米的商業樓面，而在七個宜居生活社區內亦規劃約 100 萬平方米的商業樓面。

19. 土拓署葉偉民先生表示，交椅洲人工島項目提供全新的土地，有着與現有市區截然不同的先天優勢，適合採用智慧、環保及具抗禦力的基建系統，例如在行車道／行人路下建造公用設施共同溝，將一些公用設施包括食水管道、電訊設施、電纜、區域供冷系統的喉管等，放置在共同溝內，讓維修工作可在共同溝內進行，以減低開挖道路的次數，從而減少對交通的延誤、對公眾的滋擾及碳排放。

20. 主席總結，議員普遍支持交椅洲人工島項目，認為有關項目會為香港的金融發展注入新動力，亦能為香港未來提供更多房屋供應及就業機會。同時，議員亦關注有關項目未來的交通網絡及融資方法，並希望政府在發展項目時顧及新界區的發展。

第四項：元朗南發展 第二期發展的工程

（區議會文件 2023／第 3 號）

第八項：沈豪傑議員建議討論「就元朗南新發展區收地補償詳情表達關注事宜」

（區議會文件 2023／第 13 號）

21. 主席請議員參閱第 3 號及第 13 號文件，並歡迎以下代表出席會議：

土拓署總工程師／西 1	吳錦樑先生
土拓署高級工程師／房屋用地分區監察組/西	蔡智鵬先生
土拓署工程師／9（西）	高光宇先生
渠務署高級工程師 1（淨化海港計劃）	潘小潔女士
渠務署工程師／2（淨化海港計劃）	魏卓恒先生
地政總署總地政主任／新發展區（新發展區組）	郭志恒先生
地政總署高級地政主任／工程 6（新發展區組）	梁庭芳女士
規劃署屯門及元朗西規劃專員	區晞凡先生
環境保護署高級環境保護主任（排污基建）4	凌偉忠先生

環境保護署環境保護主任（排污基建）43

黃詩穎女士

艾奕康有限公司執行董事

李振輝先生

艾奕康有限公司董事

汪智剛先生

22. 土拓署吳錦樑先生、蔡智鵬先生及渠務署潘小潔女士簡介元朗南第二期發展工程。

23. 程振明議員建議署方在工程施工期間與相關鄉事委員會緊密溝通，互相合作處理因工程而衍生的地區事務，包括附近村民對有關工程的投訴。另外，他指出廚餘處理是鄉郊地區是一大衛生難題，他建議擴大元朗南淨水設施的可收集廚餘容量，以協助收集由鄰近鄉村產生的廚餘。

24. 文富穩議員，BBS認同政府透過發展公營房屋解決基層市民的住屋需要，惟認為政府在回收土地作建屋用途時需同時顧及相關土地持分者的利益。另外，他建議政府全面檢視及改善元朗的交通網絡，例如興建另一條新的公路分擔元朗公路的交通流量。其次，他指出當年政府為發展高鐵收地時「特事特辦」，會協助受影響的住戶重置，但政府並沒有對受是次元朗南發展影響的住戶作出相同安排。

25. 鄧志強議員支持政府在元朗南發展公營房屋項目，以紓緩房屋供應緊張情況。另外，他促請當局進行整體規劃，推行新發展項目時要顧及對其他地方的交通影響，以減少區內交通擠塞的情況。其次，他反對政府發展可容納棕地作業的多層現代產業大樓，認為並非所有棕地作業均適合樓上經營，而且運作上亦不方便，希望政府能保留目前在唐人新村的小企業及小商戶，包括兩間混凝土廠，及考慮另覓地方興建多層現代產業大樓。

26. 鄧家良議員，MH認為政府發展土地的同時需顧及原有居民的生活方式及妥善安置受收地影響的居民。他指出現時最少有一至二千人在元朗南的小型廠房及加工場工作，當中大部分為低學歷人士，而且多層現代產業大樓的租金昂貴，政府的補償亦不多，認為收地會直接影響他們的生計。他促請政府在每一個新發展地區盡量協助小型廠房及加工場在原區安置，例如重置到邊陲及不影響民居的地方。另外，他建議當局改善元朗南新發展區的對外交通，指出該處目前並沒有對外交通的主幹道，認為單靠道路改善工程未能起太大作用。

27. 鄧鎔耀議員不滿現行的收地補償機制，並表示他仍在協助受高鐵發展影響而被收地及仍未收到補償的苦主。他指出當年政府為發展高鐵收地時「特事特辦」，而是次元朗南發展卻沒有依循有關做法。他建議政府改善收地補償機制，以體恤民情。另外，他指出多層現代產業大樓租金昂貴，不利棕地作業經營業務。

28. 主席查詢元朗南第三期發展下興建連接唐人新村至公庵路的道路能否提前於第二期發展落成，以達至政府倡議的「基建先行」原則。另外，他希望當局完成十一號幹線及元朗南道路改善工程的時間表能配合元朗南發展的落成，否則屆時元朗公路未必能負荷新增的交通流量。其次，他指出根據現行政策，只有擁有屋地的原居村民或自戰前（1941年12月25日前）已一直擁有或通過繼承而擁有屋地的非原居村民在其地段被收回時，方可獲遷至鄉村遷置區，惟受元朗南第二期發展影響的數十戶戰後才在當地居住的非原居民卻不獲相同安排，並指出他們是十多年前因另一項發展而被政府安排遷往公庵路一帶，現時需要面臨第二次逼遷。他建議當局容許受影響非原居民遷至鄉村遷置區，如有關用地不足時可容許他們於其他地方購買土地，讓他們自行重建家園。

29. 土拓署吳錦樑先生的綜合回應如下：

- (1) 當局已就元朗南發展進行交通影響評估，所新增的道路基本上可滿足元朗南發展帶來的交通需求，對元朗區帶來的交通影響屬可接受的水平；
- (2) 政府為應付長遠的交通需求正推展多項運輸基建，包括十一號幹線（元朗至北大嶼山段）、青衣至大嶼山連接路、屯門繞道等，以進一步加強新界西北與市區的連繫。有關運輸基建預計2033年或之前分階段開通。因此，當元朗南發展完成之際，相信有關幹道能及時配合；
- (3) 政府正根據《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》規劃研究的發展策略，繼續進行《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》，探討全港性鐵路及主要幹道基建的布局，以及為走線和配套設施進行初步工程技術評估，讓有關規劃能配合發展甚或預留容量，以滿足包括《北部都會區發展策略》等香港整體長遠發展的需要；
- (4) 經評估後，就元朗南發展的需要，清拆兩間混凝土廠，不會對香港整體的混凝土供應帶來嚴重影響；
- (5) 署方會在工程施工期間與相關鄉事委員會緊密溝通；
- (6) 備悉要求元朗南第三期發展興建的連接唐人新村交匯處至公庵路近南端的道路提前於第二期發展落成的意見，署方會研究其可行性。另外，署方正就元朗南第三期發展進行增加發展規模檢討的研究，因此如提前興建該道路，亦需要考慮其帶來的影響；及
- (7) 就受收地影響自戰後才在當地居住的非原居民的安置建議，署方會向相關政策局及政府部門反映。

30. 規劃署區晞凡先生的綜合回應如下：

- (1) 不少棕地作業所涉及的經濟活動對當區的經濟及就業有貢獻，但政府認為現時的棕地作業模式未能有效運用土地資源，因為棕地作業者的分布零散，沒有配套支持，而且會帶來環境問題。因此政府推動多層現代產業大樓的發展，以釋放棕地作業的土地作其他更有效益的用途；
- (2) 在元朗南已設立 11 公頃的就業地帶，包括多層現代產業大樓，亦會有露天倉儲的用地，屆時可容納受元朗南發展影響的棕地作業業者繼續作業。元朗南發展預計可創造逾 13 000 個就業機會，大部分是與倉儲及工場用途有關的職位；
- (3) 署方會盡量協助受影響的棕地作業業者尋找合適的土地重置作業，例如就他們建議的土地提供規劃諮詢及協助，以加快完成相關的規劃程序；及
- (4) 城市規劃委員會規劃指引編號 13F 列出了新界鄉郊區適合作臨時露天貯物及港口後勤用途的土地，從而協助棕地作業業者尋找合適的地方搬遷及提交規劃申請使用有關土地。署方與發展局已加強整理有關參考資料，以盡快提供相關資料協助棕地作業業者重置作業。

31. 地政總署郭志恒先生的綜合回應如下：

- (1) 當政府根據相關法例收回私人土地作公共用途時，會按照法例要求作出法定的現金補償。除法定補償外，政府設有土地特惠補償，作為法定補償以外一個較簡易和便捷方式處理土地補償的替代選項。屬行政性質的土地特惠補償，適用於在新界收回的私人土地；
- (2) 土地特惠補償設有兩個補償分區級別（即第一級別和第二級別），「第一級別」適用於因發展用途而收回的土地，因元朗南發展用途而收回的土地，適用於「第一級別」的特惠補償率；若土地的註冊業權人不接納政府的土地特惠補償建議，他們可選擇申索法定補償；

- (3) 受影響的合資格住戶可選擇「須通過經濟狀況審查」安置選項入住香港房屋委員會（房委會）轄下的公屋單位，或選擇「免經濟狀況審查」安置選項入住由香港房屋協會發展和管理的專用安置屋邨。選擇「須通過經濟狀況審查」安置的住戶須在緊接清拆前登記日期前在已登記／持牌住用構築物連續居住滿最少兩年，並符合房委會的全面經濟狀況審查。選擇「免經濟狀況審查」安置的住戶須在緊接清拆前登記日期前在已登記／持牌住用／非住用構築物居住滿最少七年，無須經濟審查。住戶亦須符合不擁有住宅物業和沒有享受資助房屋福利等相關房屋政策的規定；另外，所有在清拆前登記記錄在案的住戶，均可獲發住戶搬遷津貼；
- (4) 「鄉村遷置」是另一種特惠補償安排。根據現行政策，受收地影響並擁有屋地的原居村民，或自戰前（1941年12月25日前）已一直擁有或通過繼承而擁有屋地的非原居村民，在其地段被收回時，可獲「鄉村遷置」，即可在鄉村遷置區獲提供一幅土地或一所遷置屋宇，及／或發放適用的特惠津貼，代替上述的法定補償或土地特惠補償。為配合「鄉村遷置」政策，政府已預留三個鄉村遷置區以推展元朗南整個發展計劃；
- (5) 具體受元朗南發展影響的住戶資料（包括是否原居村民）須待詳細資料審查完成後才可核實，現階段未有相關資料；
- (6) 有關受發展影響的棕地作業者的土地被徵收時的安排，政府會提供多方面的協助和支援予有關人士。首先，政府設有「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」，若業務經營在緊接清拆前登記日期前已在有關地點上營運最少達兩年，並且沒有違反相關土地文書（如短期豁免書或不包括一些以簡易程序招標的短期租約），並沒有違契情況，便可獲發該項津貼；
- (7) 如業務經營者有意另覓處所經營，政府會就規劃及土地事宜提供諮詢服務，並協調各部門加快相關審批程序。另外，政府亦一直物色適合作露天貯物、工場等棕地作業的臨時政府用地，以短期租約方式招標出租予受影響的業務經營者；
- (8) 至於屬非原居民的村屋業主，政府會為他們提供一筆反映物業市值的補償金（市值補償），並可獲發一筆屬特惠性質的自置居所津貼，兩筆款額的水平合計約為同區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位的價值；及
- (9) 不同的收地個案有其獨特的補償安排，而有關受高鐵發展影響的收地補償安排屬於個別例子。

32. 渠務署潘小潔女士表示，環境保護署（環保署）負責收集廚餘和將廚餘作初步處理，然後再運送至其他合適設施（如渠務署的元朗南淨水設施）作進一步處理。署方會向環保署反映有關協助收集附近鄉村廚餘的建議。

33. 主席總結，議員就元朗南發展提出了各項關注，包括交通、棕地作業者及非原居民住戶的重置及補償安排等。他指出元朗南發展過程依然漫長，期望政府繼續與區議會、有關鄉事委員會、受發展影響的居民及棕地作業者等保持溝通。

第五項：元朗南 2.2 號地盤公營房屋發展計劃 (區議會文件 2023/第 4 號)

34. 主席請議員參閱第 4 號文件，並歡迎以下代表出席會議：

房屋署高級建築師（35）	羅匡仲先生
房屋署建築師（1）	郭詠珊女士
房屋署規劃師（35）	余芷浚先生
房屋署土木工程師（T248）	甄鳴先生

35. 房屋署羅匡仲先生簡介元朗南 2.2 號地盤公營房屋發展計劃。

36. 程振明議員支持元朗南發展，並認為相關基建必須配合地區需要。另外，他建議繁忙時間工程車盡量避免行駛公庵路，以免加劇交通擠塞情況。其次，他建議當局與相關鄉事委員會保持緊密溝通，一旦施工期間接獲投訴等問題時，鄉事委員會亦可從中協調及化解紛爭。

37. 鄧志強議員查詢有關地盤會否進行打樁工程，並建議以其他挖掘方式取代打樁，以免造成因打樁引致附近建築物的牆壁出現裂痕等破壞。他表示以往屏山祠堂曾因為附近地盤進行打樁工程而出現牆身傾斜，幸好向當局反映後才改以其他挖掘方式。

38. 黎永添議員表示，在現行機制下，市民如欲就附近工程作出申訴，需經過一輪複雜的申訴程序及提供由公證行發出的公證檢驗結果，令申訴難以成功，例如當年興建高鐵時附近的村屋牆身出現裂痕，最後村民沒有獲得補償。

39. 房屋署羅匡仲先生的綜合回應如下：

- (1) 署方會提醒承建商在施工期間盡量避免讓工程車行駛繁忙道路，以減低對居民出入的影響。另外，署方重視當區鄉事委員會及居民的意見及關注，會與他們保持溝通；及
- (2) 有關地盤會進行大口徑鑽樁工程，署方會注重施工期間的安全，做好各類安全及監察措施，盡量避免對附近居民帶來影響。

40. 主席總結，元朗南發展已規劃多年，第一期發展的房屋即將動工，相信市民大眾期盼已久。另外，他希望政府在施工期間繼續與十八鄉鄉事委員會及屏山鄉鄉事委員會保持緊密溝通，及時處理因施工帶來的地區問題。其次，他希望政府研究改善市民就施工對附近民居的影響作出申訴的機制。

討論事項

第六項：鄧賀年議員建議討論「關注元朗攸壆路簡約公屋計劃發展詳情事宜」

(區議會文件 2023 / 第 6 號)

41. 主席請議員參閱第 6 號文件，亦請議員參閱房屋局的書面回覆，並歡迎以下代表出席會議：

房屋局副局長	戴尚誠先生，JP
房屋局過渡性房屋專責小組副主管	張浩智先生
房屋局高級政務主任（過渡性房屋）	薛賀文先生
房屋局助理秘書長（行動工作組）	梁慶華先生
建築署總工程策劃經理 202	李震球先生
建築署高級建築師 / 22	陳展程先生
運輸署總運輸主任 / 新界西北	楊俊榮先生
運輸署工程師 / 特別職務 1	林子星先生

42. 副主席表示，元朗攸壆路「簡約公屋」不設私人泊車位，居民需要乘搭公共交通工具出行，希望政府規劃足夠的巴士路線方便居民出入市區，例如於繁忙時間設立專線巴士。另外，他質疑政府誇大香港的劏房問題以宣傳興建「簡約公屋」，認為興建「簡約公屋」並非解決劏房問題的好方法，建議政府加強執法取締劏房，或者立例要求確保劏房的環境符合一定的居住水平。其次，他指出位於元朗的過渡性房屋項目「同心村」及「博愛江夏圍村」入住率不高，可能與附近缺乏學校有關，令有小孩的家庭卻步；而住在市區的劏房戶可能考慮到需要跨區上班而不願搬入元朗。

43. 程振明議員反對政府於攸壘路興建「簡約公屋」，認為未來居住的居民需要面對交通、就業及上學的問題，選址不便會影響入住率。另外，他指出現時的過渡性房屋「博愛江夏圍村」及「同心村」的入住率不高，分別約六成及不足五成，而且其他過渡性房屋正陸續興建中。其次，他指出「簡約公屋」有使用年期且造價不菲，單位平均成本為 89 萬元，而過渡性房屋的單位平均成本只是約 50 多萬元，認為政府需審慎使用公帑。最後，他指出政府未來 10 年覓得足夠土地以提供約 36 萬個公營房屋單位，而是次攸壘路「簡約公屋」僅提供 2 100 個單位，質疑政府為何仍要推行「簡約公屋」。

44. 文富穩議員，**BBS** 擔心元朗攸壘路「簡約公屋」落成後會為平日繁忙時間已非常擠塞的錦綉花園迴旋處增加交通壓力，查詢運輸署有關在錦綉花園迴旋處進行道路擴闊工程的詳情。另外，他指出現時錦綉大道有一單車交匯點，時常發生單車與汽車爭路的情況，希望當局提出改善措施。其次，當局為元朗攸壘路「簡約公屋」興建污水泵房及污水泵喉等基礎設施，他希望能擴大有關排污服務範圍至整個新田區。

45. 鄧鎔耀議員查詢過渡性房屋「博愛江夏圍村」及「同心村」入住率不高的原因，以及建議將兩個單位打通成一個四至六人的單位，以增加家庭入住率。

46. 黎永添議員認為大欖隧道轉車站在繁忙時間經常出現擠塞情況，皆因目前的設計並非適合作為轉車站使用，期望運輸署進行改善工程後情況會有好轉。另外，他指出過渡性房屋「博愛江夏圍村」四至六人的單位入住率低，可能與申請人考慮到學童上學困難有關。

47. 主席表示，錦綉花園居民擔心元朗攸壘路「簡約公屋」居民日後會佔用了錦綉花園的公共交通資源及社區配套設施，因此要求政府做好元朗攸壘路「簡約公屋」的規劃，例如提供直通巴士服務、社區配套設施如零售、商場及餐廳等等，以滿足居民的基本生活需求。

48. 房屋局戴尚誠先生，**JP** 的綜合回應如下：

- (1) 元朗攸壘路「簡約公屋」項目將不設車位，居民出行將使用公共運輸服務，並會提供足夠的上落客貨設施及加強公共運輸服務。運輸署初步建議為有關項目提供公共運輸服務來往元朗市中心及上水，以及繁忙時段接駁大欖隧道轉車站，並會因應交通運輸影響評估的建議訂定班次；
- (2) 當局對「簡約公屋」入住率有信心，並且能夠大大改善劏房戶的居住環境。「簡約公屋」每個單位均會設有獨立洗手間、淋浴間

和開放式煮食空間，並會配備電熱水爐和位於洗手間的抽氣扇等基本設備。「簡約公屋」將提供不同大小的單位，包括可供一至二人入住的小單位，以至四至五人入住的大單位。「簡約公屋」單位的室內樓面面積介乎約 13 至 31 平方米。「簡約公屋」亦設有不同零售、休憩和社福配套設施，相信能夠吸引有迫切住屋需要的市民入住；

- (3) 過渡性房屋「同心村」現時入住率逾六成，而「博愛江夏圍村」第一期的入住率逾七成，第二期去年年尾落成，營運機構正陸續處理租住申請，相信入住率會逐步提升。另外，有關項目目前小單位的入住率比大單位的為高，局方會加強宣傳，例如繼續舉辦參觀團讓劏房居民及有迫切住屋需要的人士進一步了解過渡性房屋；
- (4) 元朗攸壆路「簡約公屋」屬矮層建築，每個單位的平均造價約為 53 萬元，而且「簡約公屋」單位本身有重用價值，以「組裝合成」法建造的單位可重複使用。例如過渡性房屋「南昌 220」項目結束營運後已進行拆遷，物料會搬至另一個過渡性房屋項目使用；
- (5) 「簡約公屋」的申請對象主要是正在輪候傳統公屋三年或以上的人士。而過渡性房屋的申請對象為輪候傳統公屋不少於三年或其他有迫切住屋需要人士。兩個房屋項目可全面照顧不同需要的人士；
- (6) 元朗攸壆路「簡約公屋」污水處理設施屬臨時性質，僅能為「簡約公屋」所用，因此該污水設施不能擴大服務至新田區。另一方面，相關排污安排亦不會影響附近的居民；
- (7) 當局預計未來十年可提供約 360 000 個公營房屋單位，不過由於「頭輕尾重」，在第一個五年期只能提供 128 000 個單位，另外三分之二可在第二個五年期提供剩餘的 232 000 個單位。由於短期公營房屋供應仍然不足，當局希望以「組裝合成」建築法快速興建「簡約公屋」，以提供 30 000 個單位填補缺口；
- (8) 對於整體輪候公屋的人士而言，「簡約公屋」可讓他們在更好的居住環境下輪候；
- (9) 在「簡約公屋」落成及入伙之前，局方會致函邀請輪候公屋三年或以上的人士申請入住，令相關申請流程可以提早開始。租金訂為一般同區傳統公屋九折，約為 740 元至 2 650 元；及
- (10) 元朗攸壆路「簡約公屋」項目會提供約 1 075 平方米建築樓面面積的配套設施，設有不同零售、休憩和社福配套設施，包括自修室和自助洗衣店等，希望提供居民在基本生活上的需要。

49. 運輸署林子星先生的綜合回應如下：

- (1) 將在錦綉迴旋處進行改善工程，擴闊青山公路潭尾段北行及新潭路南行進入迴旋處的入口，以改善車輛進入迴旋處的交通情況；及
- (2) 署方會留意錦綉花園大道門口單車徑的使用情況，有需要時會提議實施適合的改善措施。如涉及違反交通規例的情況，會聯絡相關執法部門處理。

50. 運輸署楊俊榮先生的綜合回應如下：

- (1) 署方初步建議為元朗攸壆路「簡約公屋」項目提供公共運輸服務來往元朗市中心及上水，以及繁忙時段接駁大欖隧道轉車站，並會因應交通運輸影響評估的建議進一步與營辦商商討服務細節；
- (2) 署方在規劃有關項目時會滿足居民的交通需求，因此會在有關項目的南北部分各設巴士及小巴士。另外，署方明白有意見指大欖隧道轉車站在繁忙時間較為繁忙，巴士公司會安排外勤人員控制車流及協助乘客上車；及
- (3) 署方會因應交通影響評估的建議適時優化公共運輸交通服務。

51. 主席總結，議員明白「簡約公屋」作為填補傳統公共房屋空缺的應急手段，可向市民提供優質及廉價的居所選擇，議員認為是值得支持的。另外，議員同時關注「簡約公屋」落成後對交通的影響，以及能否提供足夠的社區設施。其次，有鑑於過渡性房屋的入住率未如預期，建議局方日後調整單位類型的比例，以增加入住率。

第七項：沈豪傑議員及程振明議員建議討論「建議積極研究魚市場成為承接沒有特定地域要求政府辦公室的遷移選址事宜」
（區議會文件 2023／第 5 號）

52. 主席請議員參閱第 5 號文件，亦請議員參閱發展局、地政總署、漁農自然護理署及政府產業署的綜合書面回覆。由於發展局、地政總署、漁農自然護理署及政府產業署沒有派代表出席會議，他請秘書處將議員的提問及意見轉交相關部門作跟進。

53. 程振明議員表示，多年來區議會已倡議於元朗第 12 區體育館毗連的一幅政府土地（即現時臨時鮮魚批發市場的位置）興建政府合署，希望政府積極考慮有關建議及研究可行性。

54. 主席反對政府預留元朗第 12 區體育館毗連的一幅政府土地（即現時臨時鮮魚批發市場的位置）作休憩用地，認為該址位處元朗市中心，交通便利，建議政府將該址用作興建政府合署，以善用土地資源。另外，他促請政府盡早協助搬遷臨時鮮魚批發市場至其他合適地方，以釋出土地作其他用途。

（會後補註：秘書處於 2023 年 3 月 16 日致函發展局轉達議員的意見。）

第十四項：其他事項

55. 主席表示因事需要提早離開會議，建議先行討論議程第十四項。議員通過先行討論議程第十四項。

(1) 有關議員加入或退出元朗區議會轄下委員會／工作小組的事宜

56. 主席表示秘書處收到鄧鎔耀議員的申請，表示希望重新加入交通及運輸委員會。

57. 由於議員沒有異議，主席宣布過以上事宜。

(2) 有關元朗區議會外訪事宜

58. 主席表示，為提升地區行政質素及汲取其他城市處理地區事務的切身經驗，他建議於本屆區議會任期內以「元朗區議會」名義組成外訪團。根據《第六屆區議會議員酬津安排》，每位議員每屆有 10,000 元外訪撥款。他詢問議員是否同意以「元朗區議會」名義組成外訪團。

59. 議員同意於本屆區議會任期內以「元朗區議會」名義組成外訪團。

60. 主席請議員就外訪地點、日期及目的提出意見。

61. 經討論後，議員同意外訪地點為上海及北京，外訪日期定於 6 月 10 日至 20 日期間，外訪目的將容後討論。

62. 主席總結，他將與秘書處跟進外訪團的建議行程及細節安排，秘書處亦會就外訪向旅行社尋求報價。秘書處會盡快將外訪計劃書連同開支預算一併遞交區議會審批。

（主席因有要事離席，現根據《元朗區議會常規》第 6(2)條的規定，會議由副主席代為主持。）

報告事項

第九項：委員會進展報告

(i) 社區事務委員會 (區議會文件 2023/第 7 號)

(ii) 環境改善委員會 (區議會文件 2023/第 8 號)

(iii) 交通及運輸委員會 (區議會文件 2023/第 9 號)

(iv) 文康事務及地區設施管理委員會 (區議會文件 2023/第 10 號)

63. 副主席請議員參閱第 7 號至第 10 號文件所載的委員會進展報告。

64. 議員備悉上述進展報告。

第十項：元朗地區管理委員會進展報告

(區議會文件 2023/第 11 號)

65. 副主席請議員參閱文件第 11 號所載的元朗地區管理委員會進展報告。

66. 議員備悉上述進展報告。

第十一項：食物環境衛生署元朗區二零二三年度歲晚清潔大行動的成果

(區議會文件 2023/第 12 號)

67. 副主席請議員參閱第 12 號文件，內容是「食物環境衛生署元朗區二零二三年度歲晚清潔大行動的成果」。

68. 議員備悉上述報告。

第十二項：警務處匯報 2022 年區內的治安情況及罪案數字

69. 香港警務處何鎮宗先生匯報過去兩個月區內的治安情況及罪案數字。

70. 議員備悉有關報告。

第十三項：匯報地區主導行動計劃工作進展

71. 元朗民政事務助理專員 (1) 陳栢燊先生匯報地區主導行動計劃 (「主導計劃」) 的最新進展。

72. 鄧鎔耀議員嘉許民政處統籌的「主導計劃」有效打擊合益街市的店舖違例擴展，令該處行人道路回復暢通。

73. 餘無別事，副主席宣布會議結束，並感謝議員及政府部門代表出席會議。

元朗區議會秘書處
2023年4月