持續
智庫 SD Advocates Ltd

對洪水橋新發展區初步發展大綱圖的意見
（第二階段社區參與）

交： 土木工程拓展署
新界西及北拓展處

規劃署
規劃研究組

Email: enquiry@hsknda.gov.hk

一、 前言

洪水橋新發展區的第二階段諮詢文件中，列出了新發展區的各大遠景，我們贊同文件所提出的遠景，並將之歸納成以下三個要點：

(一) 掌握地利，作為香港未來經濟發展及增長的區域中心

洪水橋新發展區位處新界西北的策略性位置，可連接香港國際機場、新界西北和深圳（包括前海和大珠江三角洲）的交通運輸網絡，不單是一個地區性的住宅及就業中心，更應掌握其優越地理位置之利，發展成為一個有助香港未來經濟發展及增長的區域中心。

(二) 提供房屋及就業機會，建構理想社區

除了促進香港經濟發展外，洪水橋新發展區將會通過完善的規劃，與屯門、元朗和天水圍新市鎮的發展協調，並提供多類型的房屋和充足的就業機會，以締造一個均衡和諧的理想社區。

(三) 把握黃金機會，拆解天水圍困局

由於洪水橋新發展區將結合鄰近的城鎮群發展，包括天水圍、元朗和屯門，有效地共用社區及基礎設施，因此洪水橋新發展

區便提供了解決現時天水圍困局的唯一契機，政府進行規劃時應考慮如何讓各個地區相輔相成，把握機會，拆解困局。

本智庫於 2012 年 5 月曾舉辦研討會，題為"香港西北 – 持續發展新規劃 未來經濟新焦點"，倡導以洪水橋為中心，將新界西北發展為香港中區以外的「第二都會區」。

今次諮詢文件所提出的遠景切合洪水橋新發展區的定位，讓我們對新發展區寄予厚望，因此政府進行規劃時應設法考慮如何能夠符合上述遠景。

我們現就洪水橋新發展區的規劃提出以下意見，期盼政府能仔細考慮，以助達至上述遠景。

二、 必須掌握策略性位置之利

(一) 加強對外連繫　接收外來經濟活力

洪水橋新發展區的發展遠景是要成為將來的重點經濟區域，藉著有利的地理位置，促進與內地互動的經濟活動。不過，在現時的初步發展大綱圖所見，焦點集中在新發展區的內部規劃。我們希望在制訂「建議發展大綱圖」時，考慮如何在基建及規劃上加強與珠三角的連繫，接收外來的經濟活力，共同發展。為構建香港未來的持續發展，切勿因顧忌社會上片面的反對情緒而錯失機遇。

(二) 陸上交通樞紐　應作清晰定位

洪水橋新發展區位處策略性位置，能連接元朗公路、港深西部公路、港深西部快速軌道、港珠澳大橋及通往香港國際機場的屯門赤鱲角連接路等，因此應有一個清晰的定位，作為中港兩地之間的陸上交通樞紐，對內帶動經濟發展，對外承接周邊地區發展機遇。洪水橋站足以與紅磡站及西九龍總站分庭抗禮，組成香港鐵路系統的三個樞紐， 分別為東站、西站和北站。

(三) 配合周邊地區　提升經濟活力

在結合鄰近城鎮群發展方面，新發展區可配合周邊地區的特點及優勢發展旅遊業。建議將洪水橋及流浮山兩地打通，讓兩地相輔相承，在洪水橋的北部發展旅遊事業，承接流浮山的旅遊

優勢，提升兩地經濟活力之餘，創造就業，天水圍亦能從中受惠。

三、 房屋分佈應注重構建和諧社區

(一) 房屋平均佈局　建構和諧社區

從初步發展大綱圖所見，現時新發展區內的公私營房屋佈局由大幅的公營和私營房屋區組成，頗有壁壘分明的感覺；建議把公私營房屋分佈作適度調整，盡量發揮混合發展的優勢，有助於建構和諧共融的社區，及製造向上流動的社會環境和動力。

(二) 調整房屋比例　協助走出困境

現時洪水橋新發展區規劃的公私營房屋比例為 51 比 49，但若把洪水橋及天水圍一併計算，公私營房屋比例實為 69 比 31，與長策會所建議的六四之比仍有一定差距。建議在將來規劃「建議發展大綱圖」時，仍應與天水圍一併考慮，審視適度提高區內私營房屋比例的可能性，同時在經濟活動中包括勞動力較密集的行業，落實通過與鄰近的新市鎮互相協調，締造一個均衡和諧社區的遠景。

(三) 增加道路網絡　加強地區連繫

諮詢文件顯示，為了加強與天水圍的連繫，將取消現有的天影路。我們對這個決定深表認同，並認為做法值得讚賞。同時，希望政府能加強新發展區內東西走向的道路網，以促進區內的人車流動，也有助天水圍與洪水橋的融合。

(四) 盡量保留村落　減低遷戶數量

洪水橋新發展區內包括 20 條原居民鄉村及 9 條非原居民鄉村。就「初步發展大綱圖」所見，原居民鄉村將全數保留，我們對這做法表示贊成。同時，我們建議在可能範圍內應盡量保留非原居民村，例如有些村落座落於將來的休憩用地，或可考慮保留，予以修繕，成為富有特色的鄉郊景點，對本土的旅遊發展也有幫助。

四、 審慎考慮特殊工業用地

洪水橋新發展區內預留了接近一成的土地（共 72 公頃）為物流和科技區，作特殊工業用途。當中的 62 公頃土地劃為物流用途，另 10 公頃土地為資訊科技、通訊、和檢測與認證業用途，並表示這將是區內就業機會的主要來源。我們建議對這大幅土地的運用應予更審慎的考慮。

(一) 科技業要求高　難增就業機會

為資訊科技、通訊、和檢測與認證等優勢行業提供土地，能支援本港科技業發展，符合政府現行的政策。不過，這些行業對於技術性人員的要求較高，恐怕難以直接為區內人口提供大量的就業機會，尤其是天水圍非熟練技術人員的比例較高，更難以受惠。既然政府希望洪水橋新發展區能與鄰近的新市鎮互相協調，並且協助天水圍走出困境，應考慮同時發展更能為天水圍提供就業與經濟動力的其他行業，才符合洪水橋新發展區的遠景。

(二) 物流用地大減　及早解釋對策

在物流業方面，洪水橋區現時的物流業用地共 190 公頃，而諮詢文件顯示，新發展區將預留 62 公頃作物流用途，換句話說，物流業用地將減少三分之二，令人難以想像如何可以全部容納現時的作業。建議政府應明確解釋作此規劃背後的理念，是否認為物流業的運作方式可以大幅度改良，以減少對土地的需求？業界應如何部署及準備呢？如果政府另有配套安排，也應該及早向業界說明，避免業界的疑惑和不安。

(三) 土地價值倍增　宜另覓物流地

洪水橋新發展區日後將會是重點經濟區域，土地價值將今非昔比。然而，物流業用地多，但土地單位面積的經濟回報不高，從用地的效益來看，我們認為在洪水橋把大幅土地預留作物流業並非最佳選擇。縱使暫時須保留若干土地作物流用，長遠之計，應該把物流業遷離洪水橋，並把預留的物流用地改劃作其他發展用途，充分發揮珍貴土地的潛力。

從行業的特點來看，物流業最合適的地點應該是對外交通方便，但土地成本不太高的地段。政府應仔細考慮香港物流業的

發展路線，安排土地成本較低、更加便捷的地方，協助物流業長遠的發展。

本智庫於 2012 年 5 月的研討會上，曾倡議將香港之西南─主要是大嶼山及相連地區─發展為物流業區域，該區更接近機場及港珠澳大橋，應該是更合適的地點。

不過，另覓地方讓物流業發展，應該有整體的政策配合，分階段遷移，逐漸過渡，減少對業界的影響。

五、 處理農地應有所依據

根據第一次公眾參與的資料，目前洪水橋農地佔新發展區總面積 13%，但在初步發展大綱圖所見，劃為農業用地的只有 1.3%。觀察所得，洪水橋一帶，有經濟效益的農業活動不多，然而，政府仍應該檢視農業政策，才能有所依據，決定保留多少農地，以及如何協助區內農民復耕。

六、 結語

持續智庫支持洪水橋新發展區規劃及工程研究第二階段社區參與摘要內陳述的遠景及指導原則，並期望在下一階段的規劃，能考慮本智庫上述的意見，將洪水橋新發展區打造為香港持續發展的新希望。

持續智庫

2013 年 10 月 15 日