



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION  
香港專業及資深行政人員協會

# 就「洪水橋新發展區規劃及工程研究」 之意見

2013 年 11 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室  
Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong  
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: [office@hkpasea.org](mailto:office@hkpasea.org) Website: [www.hkpasea.org](http://www.hkpasea.org)



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2013/2014 年度

理事會成員名單

- |       |   |                    |                      |
|-------|---|--------------------|----------------------|
| 會長    | : | 謝偉銓測量師             |                      |
| 創會會長  | : | 容永祺先生, SBS, MH, JP | *理事會當然成員             |
| 前任會長  | : | 胡曉明工程師, BBS, JP    | *理事會當然成員             |
| 常務副會長 | : | 盧偉國議員, BBS, MH, JP |                      |
| 副會長   | : | 史泰祖醫生, JP          | 伍翠瑤博士                |
|       |   | 吳長勝先生              | 林大輝議員, SBS, JP       |
|       |   | 林雲峯教授, JP          | 陳世強律師                |
|       |   | 梁美芬議員, SBS, JP     | 李鏡波先生                |
|       |   | 陳紹雄工程師, JP         | 羅范椒芬議員, GBS, JP      |
|       |   | 黃友嘉博士, BBS, JP     | 周伯展醫生, JP            |
|       |   | 林義揚先生              | 黃偉雄先生, MH            |
|       |   | 劉勵超先生, SBS         |                      |
| 財務長   | : | 陳記煊先生              |                      |
| 秘書長   | : | 李惠光工程師, JP         |                      |
| 副秘書長  | : | 梁家棟博士測量師           |                      |
| 理事    | : | 馮柏棟先生, BBS, SC     | 吳德龍先生                |
|       |   | 曾其鞏先生              | 鄧淑明博士, JP            |
|       |   | 陳鎮仁先生, SBS, JP     | 楊位醒先生, MH            |
|       |   | 鍾志平博士, BBS, JP     | 范耀鈞教授, BBS, JP       |
|       |   | 何君堯律師              | 李樂詩博士, MH            |
|       |   | 黃天祥工程師, BBS, JP    | 鄔滿海先生, SBS           |
|       |   | 譚偉豪博士, JP          | 區永熙先生, BBS, JP       |
|       |   | 華慧娜女士              | 黃錦輝教授, MH            |
|       |   | 楊素珊女士              | 左龍佩蘭博士               |
|       |   | 施家殷先生              | 陳重義博士, JP            |
|       |   | 陳仲尼先生, BBS, JP     | 林力山測量師               |
|       |   | 施榮懷先生, JP          | 梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP |
|       |   | 余秀珠女士, BBS, MH, JP | 葛珮帆議員, JP            |
|       |   | 廖凌康測量師             | 趙麗娟女士, MH            |

註：依職位資歷及筆劃排序



**香港專業及資深行政人員協會**  
**就「洪水橋新發展區規劃及工程研究」之意見**  
**2013年11月**

香港專業及資深行政人員協會就「洪水橋新發展區規劃及工程研究」之意見如下：

以香港目前的人口增長趨勢，2041年人口將由目前的715萬人增至847萬人，加上經濟持續發展的需要，相信土地需求將有增無減。香港專業及資深行政人員協會認為香港目前迫切需要拓展新市鎮，故支持發展洪水橋新發展區，期望盡早落實發展計劃，加快建設各項配套工程，以增加土地，應付社會及經濟發展之急切需要，尤其提供土地大幅增加公私營房屋供應，回應市民對改善居住環境的訴求，同時亦有助加速舊區重建或活化的速度，以促進社會和諧穩定發展。

**1 訂立具地區特色之經濟發展方向 創造更多就業機會**

香港經濟有需要向多元持續發展，本會認為洪水橋新發展區正好提供足夠土地供產業發展的需要，加上有利之地理條件，配合政府清晰的規劃及定位，將可望成為推動支柱產業持續發展、孕育新興產業的理想地點，提供更多種類及不同技術要求之就業機會，以切合該區居民之就業需要，減少居民跨區就業，同時協助解決天水圍之就業問題。

**1.1 商業發展**

本會贊成新發展區設有物流和科技區、商業中心、商住綜合區等，相信有助推動區內經濟活動，而本會建議政府加強跨部門合作，擬定清晰之地區經濟發展定位及目標，適當規劃洪水橋新發展區，配合現有及適合進駐該區之產業的發展需要，並加強與相關產業持份者溝通，尤其物流業、創新科技行業、零售及服務業等，確保提供足夠配套設施，讓落戶該區之產業順利植根。



本會亦建議政府應關注新發展區未來之人口分佈及勞動人口情況，預留適量用地予零售及服務業等，提供低技術就業職位，應付區內及鄰近地區相關居民之就業需要。

對於新發展區內現有之受影響商戶，過往一直為地區居民提供就業機會，本會建議政府應了解有關受影響商戶的需要，保持緊密溝通，因應其實際情況提供遷移協助，包括覓地安置或提供補償，盡量減輕地區發展對商戶營運及員工造成影響。

## 1.2 旅遊發展

洪水橋新發展區擁有豐富之自然環境及文化遺產，本會支持政府保留該區的生態特色及鄉郊文化特色，以及設立文物徑網絡，於區內發展更多休閒旅遊點，創造大量消費及旅遊就業職位。

## 1.3 發展為副核心商業區(Sub-CBD)

本會過往在有關土地發展及規劃之建議書中曾提及發展副核心商業區之建議。香港的核心商業區(Center Business District-CBD)集中在金鐘、中環、灣仔、銅鑼灣一帶，商廈辦公室以至酒店及零售設施租金持續高企，企業及職位過度集中，區內的交通網絡大部份時間均非常繁忙。

本會認為政府在發展副核心商業區之角色非常重要，應物色具有利地理條件的地區，逐步把位於核心商業區(CBD)之政府辦公室遷移有關地區，一方面可騰空核心商業區之原有政府辦公室，增加核心商業區的寫字樓供應，減低有關地區之基建設施負荷，另一方面有助吸引企業進駐副核心商業區，帶動有關地區的發展及增加就業職位，達致雙贏。本會建議政府研究把洪水橋新發展區發展成副核心商業區(Sub-CBD)之可行性。



## 2 發展密度切合地盡其用之原則

香港目前嚴重缺乏城市發展土地，面對土地需求不斷增加，可發展之土地變得非常珍貴，本會認為政府有責任善用每一幅珍貴土地之合理容納量，地盡其用。本會贊成「洪水橋新發展區規劃及工程研究」第二階段社區參與摘要中建議之新發展區發展密度—最高地積比率因應地區之特點定於 3.5 倍至 6 倍，市中心個別位置定於 8 倍，相信可有效運用土地之容納量，增加公私營房屋單位供應，亦可保持附近開揚景觀。

對於上述文件提到之新發展區公私營房屋比例建議各佔約一半 (51 : 49)，本會認同比例合理，既能符合增加公營房屋供應的需要，亦可中和天水圍公營房屋數量較多之情況，有利平衡洪水橋與天水圍之人口密度。本會相信隨區內發展日漸成熟，可吸引發展商於區內發展低、中密度之私人房屋，區內之人口密度將隨之下降。

另一方面，洪水橋新發展區將逐步發展為人口達 21.8 萬人的地區，本會期望政府規劃足夠之社區設施，包括街市、社區會堂、公共休憩用地、體育及文娛設施、各類學校、醫療機構等，因應居民遷入該區的時間，逐步投入服務。

## 3 完善貫通區內及對外之交通網絡

一個新發展區的發展速度，需要該處的交通及其他基建設施發展的配合。本會支持政府在拓展洪水橋新發展區上，以鐵路為本發展，建議政府盡早完善區內及對外之交通網絡及基建設施，以貫通區內、香港各區，以至接通內地之交通網絡，加強通達性，方便市民在區內或跨區就業，促進地區經濟活動及與內地之融合，增加該區的吸引力及投資潛力，加快發展步伐。

## 4 完善規劃排水及污水系統等基礎設施

洪水橋新發展區不時出現水浸問題，容易造成經濟損失。本會建



議政府完善規劃區內之排水及污水系統等基礎設施，防範於未然。

## 5 加強政府各部門之協調

洪水橋新發展區之土地規劃及發展工作涉及多個範疇，包括住屋、工商業、運輸及基建、自然及文物保育等，本會認為政府加強政府部門間的協調，以便順利進行各項土地規劃及發展的工作。

### 結語：

特區政府近期就一些發展項目，即使經過多次冗長的公眾諮詢，仍然出現如新界東北新發展區等較大的爭議，受到市民強烈批評。本會建議政府在推動洪水橋新發展區的規劃及發展工作時，應就上述情況全面檢討及改善諮詢公眾工作的內容及模式、持份者的覆蓋面及代表性，尤其應與適當持分者加強溝通，完善收集意見的方式和認真處理不同的意見及訴求，盡可能收窄社會的分歧，讓公眾透過理性討論，凝聚共識，盡快落實可行方案，推動洪水橋新發展區之發展工作，增加房屋供應的同時，把握產業之發展時機，確保香港經濟持續穩定發展。