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

「元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第 3 階段社區參與」意見書

2016 年 4 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 Website: www.hkpasea.org

HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2016/2017 年度

理事會成員名單

會　　長：	陳紹雄工程師, JP	
創會會長：	容永祺先生, SBS, MH, JP	★理事會當然成員
前　會　長：	胡曉明工程師, BBS, JP	★理事會當然成員
前　會　長：	謝偉銓測量師, BBS	★理事會當然成員
上屆會長：	盧偉國議員, SBS, MH, JP	★理事會當然成員
常務副會長：	李鏡波先生	
副　會　長：	黃偉雄先生, MH	林雲峯教授, JP
	羅范椒芬議員, GBS, JP	黃友嘉博士, BBS, JP
	周伯展醫生, JP	劉勵超先生, SBS
	陳鎮仁先生, SBS, JP	黃天祥工程師, BBS, JP
	鄔滿海測量師, GBS	區永熙先生, SBS, JP
	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP	黃錦輝教授, MH
	施榮懷先生, BBS, JP	劉展灝博士, SBS, MH, JP
	張華強博士	
財　務　長：	陳記煊先生	
秘　書　長：	梁家棟博士測量師	
副秘書長：	廖凌康測量師	
理　　事：	陳世強律師	曾其鞏先生
	鍾志平博士, BBS, JP	楊位醒先生, MH
	范耀鈞教授, BBS, JP	李樂詩博士, MH
	華慧娜女士	楊素珊女士
	施家殷先生	林力山博士測量師
	余秀珠女士, BBS, MH, JP	葛珮帆議員, JP
	洪為民博士, JP	彭一邦博士工程師
	楊章桂芝女士	廖長江大律師, SBS, JP
	羅志聰先生	王桂壎律師, BBS, JP
	胡劍江先生	容海恩大律師
	梁世民醫生, JP	劉冠業先生
	楊全盛先生	潘燊昌先生
	蔡淑蓮女士	龐朝輝醫生博士

註：依職位資歷及筆劃排序

香港專業及資深行政人員協會

經 濟 事 務 委 員 會

主　席：　梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

討論：「元朗南房屋用地規劃及工程研究 -勘查研究第 3 階段社區參與」

房屋規劃及地政專責小組

聯席召集人：

黃偉雄先生, MH

鄔滿海測量師, GBS

鄒廣榮教授

環境及基建專責小組

聯席召集人：

林力山博士測量師

成員：黃天祥工程師, BBS, JP

任江工程師

周榮生先生

陳澧基先生

劉瑛琳女士

王惠蘭女士

李堃銘先生

姚潔凝女士

劉詠茵測量師

黎堅輝測量師

註：依本會職位資歷、姓氏筆劃排列

香港專業及資深行政人員協會
「元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第 3 階段社區參與」意見書

2016 年 4 月

前言：

香港土地供應持續緊張，本會支持政府發展元朗南，改善現有環境及完善交通系統，善用現有的土地資源進行完善的規劃，提供更多房屋土地供應，配合香港未來持續發展的需要。本會就「元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究第 3 階段社區參與」文件，進行深入討論後，提出一些意見。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1 就業帶與住宅區之間應設緩衝地帶

擬設就業帶的倉貯及工場運作時產生的噪音與燈光，加上該區繁忙車流衍生的廢氣與噪音，某程度上很擾民，因此就業帶實不適合過於貼近住宅區，本會相信毗鄰就業帶的擬議低密度住宅社區的舒適度與吸引力亦會減低。本會建議就業帶外圍應設適當距離的緩衝地帶，例如以空地或綠化地帶分隔就業帶與住宅社區，在必要時更可研究把就業帶分拆發展，善用元朗公路其他路段附近土地規劃就業帶，儘量減低其對住宅區的影響。

本會認為靠近大欖郊野公園的擬議政府維修中心適合設置在非住宅區，故本會建議把該中心歸入就業帶，一方面盡用就業帶的土地及減低維修中心對住宅區的影響，另一方面亦可騰空更多土地興建房屋。

2 住宅社區之規劃建議

2.1 適度調整住宅社區的發展密度

本會原則上支持元朗南劃分為五個規劃區，認同有關都市生活區、樂活生活區及花園城區的設計原則，然而本會建議政府適度調

整擬議住宅社區之發展密度，進一步提高擬議中低密度住宅社區的效益及吸引力。本會建議鄰近唐人新村的擬議低密度住宅社區應修訂為中密度發展，與現有發展區融合發展，該社區鄰近交通要道，能方便居民出行、上班或上學。同時，本會亦建議鄰近大欖郊野公園之擬議中密度住宅社區，應修訂為低密度發展，相信該區的良好景觀、舒適的生活環境及接近郊野公園的優勢，可提升該住宅社區的吸引力。

2.2 鄰近唐人新村的住宅區應設商業活動空間

鄰近元朗新市鎮與毗連大欖郊野公園的擬議住宅社區均有空間作商業用途，為居民提供消閒娛樂，亦方便其選購日用品，本會建議政府亦應在鄰近唐人新村的住宅社區預留空間作商業用途，建設小型的購物中心，例如零售、餐飲、消閒娛樂等服務，照顧社區居民、就業帶人士的需要。

3 關注明渠的管理及環境衛生問題

對於諮詢文件擬活化明渠的建議，本會考慮到明渠主要用作處理雨水，活化明渠涉及複雜的維修管理需要及長期處理環境衛生問題等承擔，本港亦暫未有有效成功活化明渠的經驗，本會對活化明渠的建議有所保留，並促請政府應檢視建設藍色網絡的可行性，評估有關設計的管理成本、安全問題及其對環境衛生的影響。本會建議應儘可能覆蓋區內的明渠，以維持良好的衛生環境，避免積水滋生蚊蟲、影響空氣質素，以及防止行人誤闖明渠釀成意外，更可有效善用可發展的空間，把明渠上蓋空間規劃為道路、單車徑及行人路。

4 規劃完善的交通運輸系統

本會支持政府改善元朗南區內及區外的交通連接及配套，規劃完善的交通運輸系統，包括擴闊道路；進一步增加來往住戶區和鐵路車站的公共巴士及專線小巴路線及班次，鼓勵居民出行使用公共交通工具，減少使用私家車；加強人與車之分隔、建設有自然景觀、綠化設計之行人

路與單車徑，配合完善的行人過路設施及有蓋的行人道、舒適休憩處等配套，鼓勵居民步行或用單車代步等，改善區內外的交通流動狀況，提升人流與物流的運輸效率，能配合元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區的發展。

5 建議儘早就區內現有業務經營戶搬遷重置之安排進行研究及調查

元朗南發展無可避免對現有業戶造成不便，本會建議政府儘早研究是否能把區內棕地的現有業戶重新安置於多層工業大廈之可行性，以及研究適合的其他重置地方。本會亦建議政府與相關業戶加強溝通，詳細調查受影響之業戶數目、經營業務種類等資料，以便日後協助受影響業戶搬遷重置，讓元朗南發展可順利落實。此外，本會建議政府儘量減低元朗南發展對現有農戶的影響。

6 在規劃上進一步促進自然生態與居住環境的融合

本會認同政府擬建的綠色空間網絡及田園地帶，亦支持觀景廊與通風廊的設計。為完善規劃，本會建議政府在規劃及工程研究階段除了考慮區內居民的需要，應把整個區域的生態環境結合城市發展需要進行整體的研究及規劃，促進生態系統的保育及可持續發展，有助生物多樣性發展，促進自然生態與居住環境的融合，建設舒適的生活環境。

7 建議注入智慧型地區的元素

為配合香港建設成為智慧城市的策略，本會建議政府研究把智慧型城市的元素加入元朗南的規劃發展，例如提供免費 Wi-Fi 熱點、使用智能交通及社區設施、推動智能家居的發展等，鼓勵創新及科技產品及服務的應用，例如智能電錶、智能水錶、智能煤氣錶等，讓住戶因應需要減少用量，節約能源，建設智慧型低碳社區，切合香港未來發展主流。

8 支持推動固體廢物管理

隨着元朗南的發展及人口增加，社區將產生大量廢物，本會支持政府推動廢物管理措施，包括推動源頭減廢、分類回收等活動，減少固體廢物的產生。

結語：

本會支持政府儘快落實元朗南發展，就此提出多項意見，包括擬議就業帶應與住宅區保持適當距離，減低其對住宅社區的負面影響；檢視建設藍色網絡的可行性，評估有關設計的管理成本、安全問題及其對環境衛生的影響；儘早就區內現有業務經營戶搬遷重置之安排進行研究及調查；在規劃上進一步促進自然生態與居住環境的融合，以及注入智慧型地區的元素等，讓元朗南的發展能綠色與智慧並重，自然與建築融合，成為可持續、宜居的智慧型低碳社區。