

政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港添馬添美道2號  
政府總部西翼



CB(1)1578/13-14(01)  
Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

West Wing, Central Government  
Offices, 2 Tim Mei Avenue,  
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB (PL-L) 40/05/34

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8832

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會發展事務委員會主席  
劉皇發議員  
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

### 西鐵元朗站物業發展項目

多謝你2014年4月30日透過電郵致函發展局，轉交陳家洛議員及郭家麒議員有關西鐵元朗站物業發展項目(元朗站項目)的來函供本局參考。經諮詢規劃署、運輸署、屋宇署、地政總署和香港鐵路有限公司(港鐵公司)後，本局就兩位議員關注的事宜的回應載於附件。

發展局局長

(莊永桓



代行)

副本抄送：

規劃署

(經辦人：何劍琴女士)

傳真：2489 9711

運輸署

(經辦人：陳浩樑先生)

傳真：2381 3799

屋宇署

(經辦人：鄭妙妙女士)

傳真：2845 1559

地政總署

(經辦人：彭蔚珊女士)

傳真：2605 3243

香港鐵路有限公司

(經辦人：劉詠茵女士)

傳真：2993 7742

2014年6月6日

## 西鐵綫元朗站物業發展項目

### 背景

西鐵綫元朗站物業發展項目（元朗站項目）的總綱發展藍圖於2002年1月首度獲城市規劃委員會（城規會）批准，其後於2005年1月獲城規會批准經輕微修訂的方案（附圖一）。

2. 2007年施政報告提出，當局會覆檢元朗站項目的設計方案，以回應當區居民／村民和元朗區議會對該項目發展密度的關注。
3. 作為西鐵物業發展項目的代理，香港鐵路有限公司（港鐵公司）於2008年11月提出修訂方案（附圖二），主要改善措施包括減少兩幢住宅樓宇、總地積比率由4.64倍下調至3.93倍，總樓面面積因而減少約24,480平方米（約15%）。發展局與港鐵公司於2009年3月至4月分別諮詢了十八鄉鄉事委員會、新元朗中心居民及元朗區議會。元朗區議會及當區居民／村民要求進一步減低密度、增加綠化及加強通風效果。
4. 當局在2011-12年度財政預算案中宣布，西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫六個已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目，以符合於2011年4月1日起生效有關優質及可持續建築設計的指引，並增加中小型住宅單位的供應。元朗站項目亦按此原則重新設計。

### 2013年重新設計的方案

5. 港鐵公司已重新設計元朗站項目的方案（附圖三），總樓面面積為137,990平方米<sup>1</sup>，其中住宅樓面面積及商業／零售樓面面積分別為126,455平方米及9,900平方米<sup>2</sup>。與2005年城規會批准方案（附圖一）相比，重新設計方案的主要改善措施如下：

<sup>1</sup> 根據屋宇署的指引，連接「北面用地」及「南面用地」的330平方米有蓋行人天橋（FB1）不計算為樓面面積。

<sup>2</sup> 其餘非住宅樓面面積包括約400平方米24小時有蓋行人通道系統及約1,235平方米地面有蓋廣場。

- (a) **符合《可持續建築設計指引》**：重新設計方案以符合屋宇署公布有關優質及可持續建築設計的指引，其中包括：
- (i) 減低樓宇連續投影立面長度，從而符合建築物間距的規定；
  - (ii) 符合樓宇向後退入的規定；
  - (iii) 符合總綠化覆蓋率的規定；及
  - (iv) 遵從 10%總樓面面積寬免整體上限；
- (b) **減少住宅樓宇幢數及縮減整體建築物的體積**：「北面用地」減少一幢住宅樓宇及「南面用地」減少兩幢住宅樓宇，總共減少三幢住宅樓宇，以增加樓宇間距及通風度。重新設計方案把原先計劃設於「南面用地」的公共交通交匯處遷移（見下文第 7 段），並增設一層地庫停車場，基座高度因而由主水平基準以上 23.45 米降低 5.45 米至主水平基準以上 18 米。這些措施均有助縮減整體建築物的體積；
- (c) **優化通風廊／景觀廊**：原先「南面用地」各座樓宇之間約 9 米之間距及「北面用地」最闊約 83 米的通風廊／景觀廊，分別擴闊至約 50 米及 130 米。與新元朗中心第 1、2 及 5 座的距離由原先約 24 米、11 米及 13 米分別增至約 28 米、32 米及 56 米。重新設計方案亦在「南面用地」地面增設約 33 米寬的通風窗口；
- (d) **優質城市設計**：基座採用階梯式設計，並增加綠化空間。在「南面用地」增設約 1,200 平方米的園景露天廣場，提供休憩及綠化地帶，總綠化覆蓋面積達到 20%水平<sup>3</sup>。按照社會福利署的建議，在「南面用地」基座的地面樓層預留約 1,200 平方米淨作業樓面面積，以增設綜合青少年服務中心及綜合家庭服務中心，提供青少年及家庭福利服務，有助社區和諧共融；及
- (e) **減少總單位數目及增加中小型單位的比例**：總單位數目將由原先 2,214 個減至 1,876 個，減少 338 個（約 15%），其中包括 1,312 個實用面積不超過 50 平方米的中小型單位。這類單位的比例由原先約 61%增至約 70%。

<sup>3</sup> 由於「北面用地」及「南面用地」地盤面積分別少於 20,000 平方米，根據屋宇署的作業備考，最低總綠化覆蓋率（即綠化面積佔地盤面積）為 20%。

6. 重新設計方案與 2008 年建議方案的主要分別在於「南面用地」減少一幢住宅樓宇，因而擴闊樓宇間距，以及進一步縮減整體建築物的體積。這將更有效地改善通風及增加地面綠化覆蓋，為居民／村民和社區帶來裨益。

#### 道路交通及公共設施事宜

7. 為配合元朗站項目，道路交通及行人天橋網絡將作出相應調整（附圖四）。青山公路／朗日路（東）路口將進行道路改善工程，包括增設青山公路轉入朗日路和朗日路轉入青山公路的行車線，以及在路口增設掉頭路；現時位於「南面用地」的朗樂路將改為私家路<sup>4</sup>；位於「南面用地」以北的土地將闢設為重整後的朗樂路，作為行車道及供邨巴、巴士及小巴上落客之用。原先計劃設於「南面用地」的公共交通交匯處經遷移後，巴士路線 53 及 N30 號總站將重置於現時「北面用地」的公共交通交匯處；巴士路線 K65 及 K74 號的車站，專線小巴士及屋邨巴士上落客處則將重置於「南面用地」以北重整後的朗樂路。現時位於「南面用地」的朗樂路將改為私家路，可供地段上的業主及新元朗中心的車輛使用。有關安排已取得運輸署及路政署的同意。

8. 與 2005 年城規會批准方案基本相同，重新設計方案將於基座提供有蓋公眾行人通道，包括興建連接元朗站和「南面用地」的行人天橋（FB1）及行車天橋（VB）、拆卸及重建部份現有連接新元朗中心和青山公路以南的行人天橋（FB2 及 FB3），並接駁元朗站項目商場的 24 小時行人通道，以及興建連接「南面用地」和鳳翔路花園的行人天橋（FB4）。有關安排已取得運輸署及路政署的同意。此外，「南面用地」行人天橋 FB3 以東會預留接口以接駁將來可能興建的行人通道，以提升「南面用地」與周邊物業的連接。

9. 最新交通影響評估已考慮到上述交通安排。該交通影響評估顯示，元朗站項目對整體區內交通影響輕微。當局會按《道路（工程、使用及補償）條例》（香港法例第 370 章）的程序，就有關的道路工程（示意圖見附圖五）刊登憲報。

10. 此外，「南面用地」現有的公共廁所將於基座地面層重置。

<sup>4</sup> 當局及港鐵公司正研究行人通道方案的可行性（見下文第 17 段）。視乎研究結果，可能修改現時位於「南面用地」的朗樂路改為私家路的安排。

### 地區諮詢

11. 當局及港鐵公司在2013年7月諮詢十八鄉鄉事委員會及有關村代表，其後與有關區議員保持聯繫，就村民提出的訴求交換意見。

12. 另一方面，當局及港鐵公司在2013年7月及2014年4月諮詢新元朗中心居民，同時透過其他方式，包括回應居民提交的意見書及與業主立案法團會面，進一步了解及跟進居民的意見。當局及港鐵公司在2014年4月29日再度諮詢元朗區議會，聽取區議員對元朗站項目的意見。

### 居民／村民和元朗區議會對元朗站項目的意見及當局的回應

13. 就村民／居民和元朗區議會在諮詢作進行期間表達的意見，當局回應如下：

#### 發展密度

14. 當局及港鐵公司了解村民／居民對元朗站項目發展密度的關注。元朗站項目自2008年起已兩次優化設計。當局與港鐵公司為制訂經重新設計的方案進行了廣泛而深入的工作，力求回應市民對享有更佳居住環境的期望，並在提供鐵路上蓋住屋單位、項目在推行上的可行性和善用珍貴的土地資源等因素之間作出合理平衡。

15. 行政長官在2014年施政報告提出一系列增加房屋土地供應的措施，其中包括適度增加發展密度。在目前房屋用地供應緊絀的情況下，實有迫切需要更有效地運用珍貴的土地資源，務求能在短時間內，提供土地作發展之用。考慮到相關的規劃因素，當局認為可適當上調位於市區主要地區和新市鎮內相關發展密度分區的房屋用地最高住用地積比率。就元朗站項目而言，重新設計方案的總地積比率僅為3.99倍，比該「綜合發展區」所容許的發展密度低20%。進一步減低元朗站項目的發展密度有違上述政策方向，亦不符合社會的整體利益。

16. 與2008年建議方案比較，2013年建議方案的住用及商用樓面面積維持不變，總樓面面積輕微增加主要基於技術原因及完善地面設計（例如須計算「南面用地」基座內的24小時行人通道和地面33

米闊通風窗口的樓面面積)。2013年建議方案的單位數目為1,876個，比2008年建議方案增加118個(約7%)，主要原因是2013年建議方案增加了實用面積不超過50平方米的中小型單位的比例，以滿足市場對中小型單位的需求。

17. 居民表示2008年建議方案的「專用行人道方案」較可取，建議當局及港鐵公司考慮將新元朗中心住宅入口前面的範圍改為行人通道。元朗區議會在2014年4月29日的會議上表達了相似的意見。為回應居民和元朗區議會的訴求，港鐵公司擬將「南面用地」「政府、機構或社區」設施所在位置後退5米，以擴闊行人空間(參見附圖六的合成照片)。同時，當局及港鐵公司正研究上述行人通道方案的可行性及/或其他優化措施。

#### 技術評估數據

18. 村民/居民在諮詢期間要求當局及港鐵公司提供技術評估數據作參考。根據《城市規劃條例》第4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，港鐵公司必須擬備一份總綱發展藍圖，及進行一系列包括環境、空氣流通、交通、排水和排污等詳細技術評估。技術評估已考慮周邊的居民/村民，且符合政府相關技術指引。當局已在2013年11月將空氣流通及交通評估的摘要交予村民參考，並在2014年4月諮詢新元朗中心居民時簡介有關數據。有關技術評估報告將與項目申請一併呈交城規會審批。城規會將根據《城市規劃條例》公布有關申請，供公眾查閱。公眾人士可於法定期內以書面方式就該規劃申請向城規會提出意見。

#### 空氣流通

19. 居民/村民亦關注元朗站項目對空氣流通的影響。元朗站項目自2008年起已兩次優化設計，無論在發展規模、基座體積以及樓宇數目均有所下調。2013年建議方案着重減少對地面行人、附近街道以及新元朗中心平台的通風及景觀視野的影響。「南北兩面用地」基座除了採用階梯式設計外，亦於鐵路站外牆增加垂直綠化。其中「南面用地」基座的體積、高度及覆蓋率更大幅減少。除了在地面設園景露天廣場之外，「南面用地」亦設有約33米闊的通風窗口，以增加通風。

20. 上述方案已由獨立顧問進行一系列包括環境、空氣流通、景觀等詳細技術評估。技術評估已考慮周邊的發展，方案設計亦符合政

府《可持續建築設計指引》。空氣流通及景觀評估報告指出，與 2005 年已核准方案及 2008 年建議方案相比，重新設計方案為鄰近地區帶來更佳的通風及景觀視野。

### 交通

21. 在交通方面，居民／村民對元朗站項目落成後對人流及車流的影響表示關注。2013 年建議方案已按照於「綜合發展區」範圍進行發展的要求進行交通影響的詳細技術評估。根據交通技術評估報告，現時經朗日路及青山公路駛往「南面用地」的車輛錄得大概每小時 500 架次（早上繁忙時段）／ 440 架次（晚上繁忙時段）。該報告推測將來物業落成後，連同區內其他已計劃／落成的物業，在 2024 年使用重置的朗樂路的車輛流量為每小時約 650 架次（早上繁忙時段）／ 515 架次（晚上繁忙時段）。新增的車流仍在道路容量之內，對連接區內附近的交通路口沒有造成不良影響。

22. 為應付元朗站項目落成後增加的車流，港鐵公司建議在青山公路／朗日路／元朗安樂路路口進行道路改善工程，包括增設一條由青山公路左轉入朗日路的行車線、在青山公路／朗樂路（東）路口改線增設掉頭路和擴闊朗日路左轉入青山公路為獨立行車線。預計有關改善工程可在元朗站項目成功招標後七年內完成。

### 朗樂路改為私家路後的使用及管理權責

23. 居民要求當局釐清朗樂路改為私家路後的使用及管理權責。朗樂路改為私家路後，將由元朗站項目的物業擁有人負責管理和維修。除該地段上的業主外，該私家路亦供新元朗中心的車輛使用。為確保新元朗中心的車輛可以繼續使用朗樂路，在草擬元朗站項目的地契條文時，當局會列明有關地段的承租人（及日後的業權人）須為新元朗中心提供一條不收費、不受干擾且 24 小時開放的車輛通道。<sup>5</sup>

### 結構安全

24. 居民表示元朗站項目所在位置是溶洞，有關建築工程可能會影響新元朗中心的結構安全。

25. 在修訂元朗站項目發展方案時，港鐵公司及工程顧問已考慮

<sup>5</sup> 當局及港鐵公司正研究行人通道方案的可行性(見上文第 17 段)。視乎研究結果，可能修改現時位於「南面用地」的朗樂路改為私家路的安排。

該地區之地質情況。在建築工程設計階段，發展商聘任的認可人士及工程顧問須按照《建築物條例》的規定，以及屋宇署發出的相關技術指引和作業備考，擬備圖則，提交屋宇署及有關部門審批。基礎設計圖則包括發展地盤的工程勘察、基礎設計及施工方法等資料。

26. 就元朗站項目而言，有關發展地盤位於《建築物條例》附表5的第2地區（即新界西北部地區）。《建築物條例》對該區的土地勘察、基礎設計、施工及監測有一套嚴格的規管。認可人士及工程顧問須根據《建築物條例》及相關作業備考的要求，對元朗站項目發展地盤作出土地勘測，對地質狀況（包括溶洞）和擬將受到工程影響的鄰近樓宇（包括新元朗中心）的地基作詳細研究、評估及考慮，以確保有關工程不會影響地基的承受力和鄰近地基及建築物。

27. 在施工期間，承建商須在適當地方安裝足夠監測站，以監測鄰近建築物不會被有關工程影響。認可人士、工程顧問及承建商須定期作出巡視及審視監察點讀數，以策安全及確保有關工程符合相關法例的規定。如收到附近居民的意見，發展商、承建商和屋宇署會跟進。

#### 公共設施

28. 居民認為「南面用地」應預留作公共設施用途，並要求當局提供有關區內公共設施的資料。

29. 預留土地作某一特定用途或在個別用地上加入特定公共設施，需要有關的政策局／政府部門提出要求及確認其需要性。規劃署並沒有收到政府產業署或其他部門預留「南面用地」作「政府、機構或社區」等用途的要求，因此當局沒有計劃預留該幅土地作「政府、機構或社區」及康樂用途。此外，上述發展項目已按社會福利署的建議及要求，加入綜合青少年服務中心及綜合家庭服務中心，以滿足對該等服務的需求。

30. 《元朗分區計劃大綱圖》內現有的主要公共設施數目，大致上符合《香港規劃標準與準則》的要求。詳情載列如下：

公共設施	現有設施數目
警區警署	1
分區警署	1



公共設施	現有設施數目
消防局	1
普通科診療所／健康中心	3
郵政局	1
社區會堂／社區中心	2
公共圖書館	1
體育館／體育中心	3
運動場	1
綜合泳館	1
壁球場	3
劇院	1

31. 此外，私人發展商興建中的 YOHO Town 第三期將設有一座社區會堂，預計於 2017 年完工。康樂及文化事務署現正在元朗馬田路（鄰近元朗劇院）興建「元朗第 3 區公共圖書館及體育館」，預計工程於 2015 年年底完成（現時位於元朗政府合署的元朗公共圖書館會遷入該大樓）。新圖書館的樓面面積將較現時為高，為居民提供更全面的圖書館服務和設施。當局會繼續因應元朗市區未來的發展對所需的公共設施作出規劃，配合人口增長。

#### 休憩用地

32. 居民認為「南面用地」應預留作休憩用地，並要求當局提供有關區內休憩用地的資料。

33. 在《元朗分區計劃大綱圖》範圍內的現時及將來估計人口（至 2021 年）分別約 147,700 人及 173,000 人。現時和已規劃的休憩用地的要求及供應如下：

	現有		
	最低要求 (公頃)	供應 (公頃)	剩餘／不足 (公頃)
地區休憩用地	約 14.77	約 7.39	約-7.38
鄰舍休憩用地	約 14.77	約 17.05	約+2.28

	已規劃（包括現有及將來提供的用地）		
	最低要求 (公頃)	供應 (公頃)	剩餘／不足 (公頃)

地區休憩用地	約 17.3	約 28.46	約+11.16
鄰舍休憩用地	約 17.3	約 29.97	約+12.61

34. 根據《香港規劃標準與準則》，《元朗分區計劃大綱圖》已預留足夠休憩用地作為日後元朗區相關的發展用途，以配合人口增長。

35. 事實上，「南面用地」將預留約 1,200 平方米園景露天廣場作為休憩用地。該露天廣場將來會配合物業商場的營業時間開放予公眾使用。此外，港鐵公司會遵從《可持續建築設計指引》提供足夠的綠化用地。

### 總結

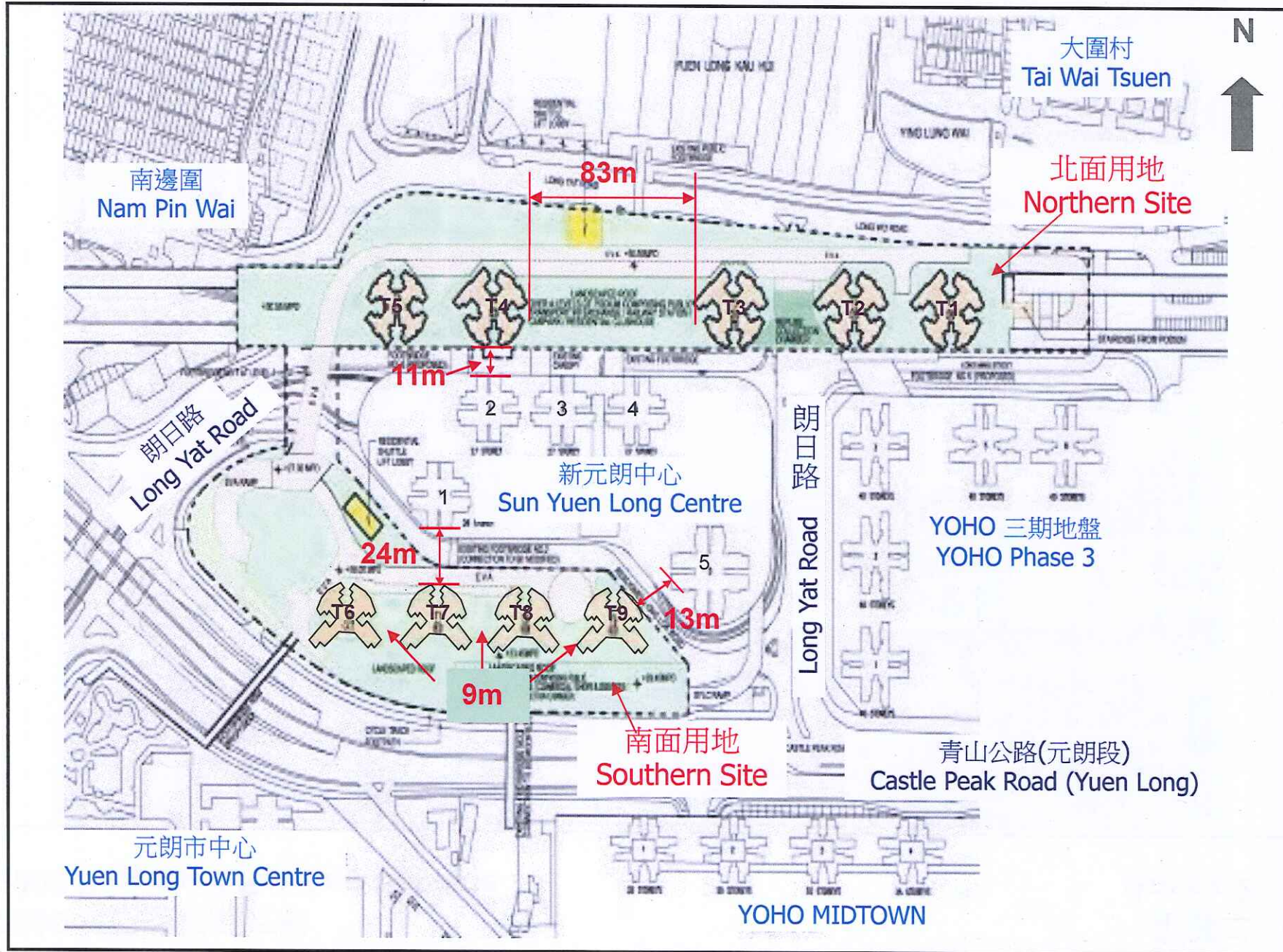
36. 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。解決住屋問題是本屆特區政府的其中一項重點工作。政府必須增加土地供應以興建房屋，滿足市民對房屋的殷切需求。政府正以多管齊下的策略，持續及有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應。要達致在十年內供應 47 萬個公私營住宅單位的新建屋目標，回應市民的住屋需要，令有關工作更形迫切和重要。要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰。過程中非常重要的一環，便是立法會、區議會、地區及居民的體諒和支持。整個社會亦需洞悉大局，作出合乎社會整體利益的取捨。

發展局

2014 年 6 月

2005 年核准方案 (A/YL/125)  
 2005 Approved Scheme (A/YL/125)

附圖一  
 Annex 1



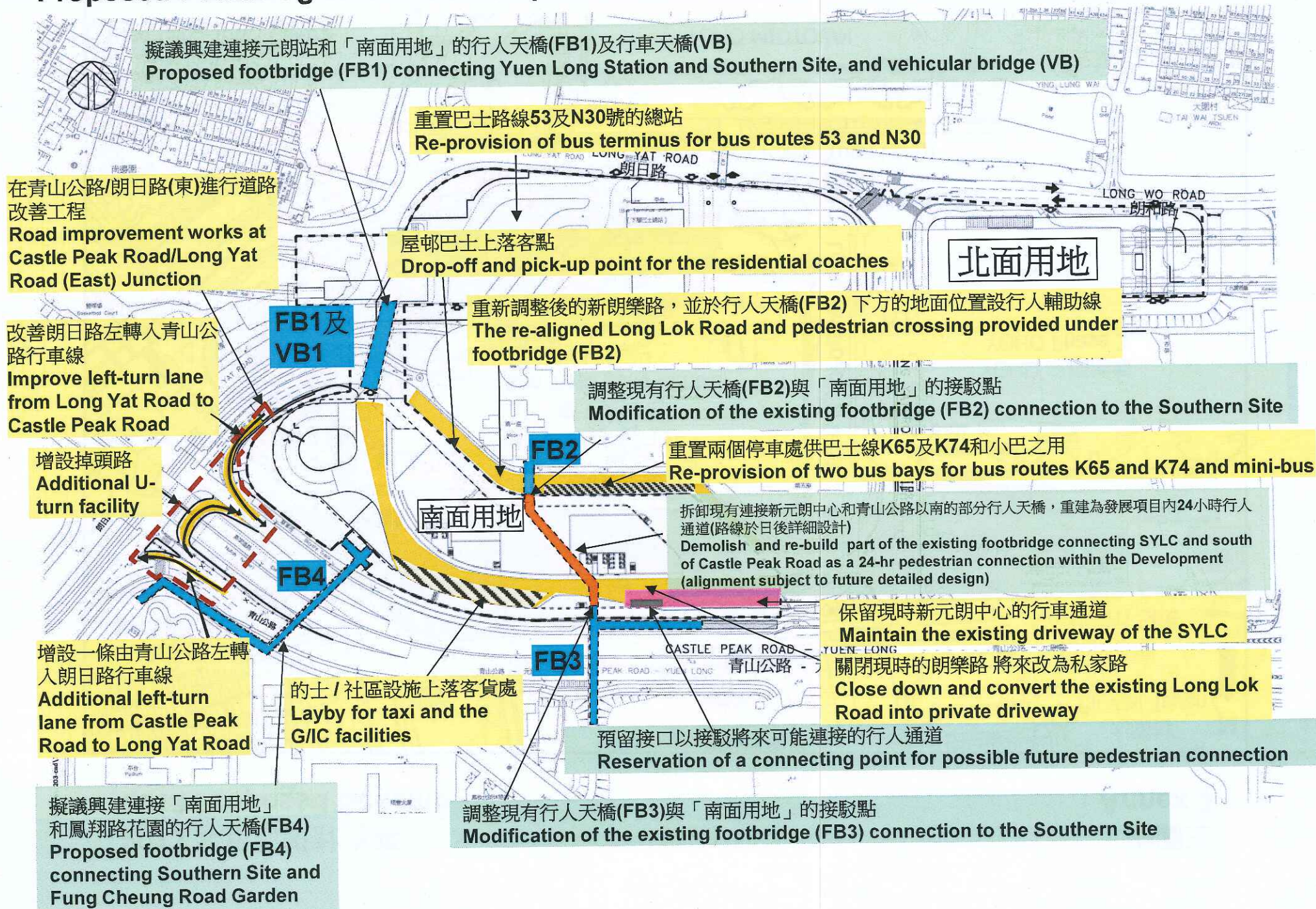
2008 年建議修訂方案  
2008 Proposed Revised Scheme

附圖二  
Annex 2





# 建議行人天橋及道路改善工程 Proposed Footbridges and Road Improvement Works





附圖六  
Annex 6

