

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)452/15-16(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2016年1月26日舉行的會議

### 關於元朗南房屋用地規劃及工程研究 的最新背景資料簡介

#### 目的

本文件載述政府當局進行的元朗南房屋用地規劃及工程研究(下稱"規劃及工程研究")的背景資料，並綜述議員自2011-2012年度立法會會期以來，在發展事務委員會(下稱"事務委員會")及工務小組委員會的會議上就此課題所提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 在元朗南(包括元朗公路以南的鄉郊土地)，雜亂無序的低密度房屋、非正式工業活動和露天貯物場十分普遍。據政府當局所述，由於元朗南接近元朗、屯門及天水圍新市鎮，以及擬議的洪水橋新發展區，並有三號幹線及元朗公路等策略性道路與市區連接，該區有潛力容納更多發展密度較高的房屋發展項目。

3. 一如2011-2012年、2013年及2014年《施政報告》所述，政府當局正檢討元朗目前主要用作工業、臨時倉庫或已荒廢的農地，以作為增加土地供應作房屋發展用途的其中一項措施。

## 元朗南房屋用地規劃及工程研究

4. 當局進行規劃及工程研究，是為了檢討元朗南約1 500公頃土地的發展潛力，以在具發展潛力區(下稱"潛力區")<sup>1</sup>內物色房屋用地作私人和公共房屋用途，並進行相關的基礎設施改善工程。擬議潛力區見**附錄I**。政府當局在2012年5月向事務委員會簡介當局進行規劃及工程研究的建議。財務委員會(下稱"財委會")按工務小組委員會的建議，於2012年7月批准一項撥款建議，以進行規劃及工程研究，按付款當日價格計算，估計所需費用為4,950萬元。

5. 據政府當局所述，規劃及工程研究由多個部分組成，當中包括擬備初步發展大綱圖、建議發展大綱圖及初步發展藍圖。當局會進行3個階段的社區參與活動，就規劃及工程研究的願景及主要議題徵詢公眾的意見，以制訂建議發展大綱圖及初步發展藍圖。第一階段社區參與活動在2013年4月至6月進行。政府當局在2013年4月23日向事務委員會簡介第一階段社區參與活動。

### 初步發展大綱圖

6. 政府當局參考在第一階段社區參與活動期間蒐集的意見，制訂元朗南的初步發展大綱圖(載於**附錄II**)。政府當局在2014年7月7日向事務委員會簡介初步發展大綱圖及第二階段社區參與活動。

7. 根據初步發展大綱圖，元朗南的潛力區會提供約216公頃土地，合共可容納約80 200人(包括新增人口約78 200人)，並提供約26 100個新單位及10 900個就業機會<sup>2</sup>。有關的房屋組合會根據長遠房屋策略督導委員會的建議制訂，即公私營房屋分別佔60%和40%。首批居民將於2025年開始遷入。在初步發展大綱圖下有關元朗南的主要規劃和設計概念及發展建議載於**附錄III**。

---

<sup>1</sup> 潛力區的總面積合共約為216公頃，位於元朗新市鎮的南面及元朗公路、公庵路和大欖郊野公園之間。潛力區包括兩個主要部分，一部分位於唐人新村，另一部分則位於大棠一帶。(資料來源：有關"元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘查研究"的網站——<http://www.yuenlongsouth.hk/overviewc.html>)

<sup>2</sup> 資料來源：政府當局就"元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘查研究——初步發展大綱圖及第二階段社區參與"提交的文件(立法會CB(1)1456/13-14(08)號文件)

第二階段社區參與活動在2014年5月至7月期間進行，以聽取公眾對初步發展大綱圖的意見。

### 元朗第13區具房屋發展潛力的土地

8. 自元朗分區計劃大綱圖於1991年首次刊憲以來，位於潛力區北部的元朗第13區(下稱"第13區")已構成元朗新市鎮的一部分。據政府當局所述，自元朗分區計劃大綱圖首次刊憲以來，區內有3幅主要是私人擁有的房屋發展用地(見**附錄IV**)仍未發展<sup>3</sup>。鑒於為連接元朗南發展項目與元朗新市鎮而進行的道路改善工程，政府當局認為，第13區3幅土地的發展應與元朗南發展項目一併考慮。根據初步研究，除了擬於元朗南提供的26 100個單位外，該3幅土地可提供約4 300個單位。

### **議員提出的主要意見及關注事項**

9. 下文各段綜述議員在事務委員會及工務小組委員會的會議上就規劃及工程研究提出的意見及關注事項。

### 發展元朗南的目的

10. 部分議員關注到元朗南在該區的整體發展中所擔當的角色，以及會如何配合擬議洪水橋新發展區和天水圍的發展。部分議員質疑，當局是否根據私人發展商所持有的土地，並以有助政府向私人發展商輸送利益的方式制訂初步發展大綱圖。

11. 據政府當局所述，元朗南主要是規劃作住宅用途，並會發展為元朗新市鎮的擴展區。在潛力區約200公頃的土地當中，170公頃為私人擁有。當局只會徵用私人土地作公共用途，以興建基礎設施及推行公共房屋發展項目。鑒於潛力區的土地業權問題複雜，規劃及工程研究會因應在社區參與活動中收集所得的公眾意見，審慎探討及建議一個合適的實施安排發展潛力區，以期在尊重私人土地業權與發展需要之間取得平衡。

---

<sup>3</sup> 政府當局就"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與"提交的文件(立法會 CB(1)1456/13-14(08)號文件)

12. 部分議員關注到，關於如何與受影響居民共享土地發展項目的成果，政府當局有否從新界東北新發展區計劃及菜園村的事件汲取教訓。部分議員詢問，在元朗南進行房屋發展項目，可否免卻進行古洞北及粉嶺北新發展區項目的需要，又或藉此縮減該項目所涵蓋的範圍。據政府當局所述，發展元朗南是當局增加土地供應的其中一項長遠措施，而非取代古洞北及粉嶺北新發展區項目的措施。政府當局向議員保證，發展元朗南時會計及在以往的土地發展項目中汲取的經驗。

#### 擬議發展項目對村民的影響及補償安排

13. 鑒於新界東北新發展區計劃及菜園村事件所引發的爭議，部分議員促請政府當局檢討有關的補償機制，以及在落實元朗南項目前回應受影響各方的訴求。當局亦應徵詢鄉議局及區內居民的意見，並須告知受影響各方有關此項目的計劃和進展及補償安排的細節。

14. 至於補償安排，政府當局在2013年7月建議放寬4類特惠津貼(包括核准佔用人的特惠津貼；住戶搬遷津貼；發給商鋪、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼；及遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼)的資格準則，並調高部分補償率，讓更多人可符合資格取得較高的補償額。政府當局亦建議改善安置安排，容許合資格的受清拆影響人士選擇接受安置到公共房屋單位的安排，或以收取核准佔用人的特惠津貼代替<sup>4</sup>。事務委員會委員支持上述建議，有關建議繼而在2013年12月獲財委會批准。政府當局應用有關改善措施於所有在2013年7月15日正在進行及日後的收回和清理土地工作。當局進行較後階段的規劃及工程研究時，將會檢討向該等受元朗南項目影響的人士所提供的補償。

15. 關於與元朗南區內居民進行的溝通，政府當局表示已諮詢區內居民，並會把他們提出的訴求轉達相關政策局及部門，以及在規劃及工程研究下處理有關訴求。此外，政府當局亦已使用郵遞服務，把有關規劃及工程研究的資料寄往該區每一個郵遞地址。

---

<sup>4</sup> 有關建議的詳情載於立法會 CB(1)1543/12-13(02)號文件 (<http://legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0722cb1-1543-2-c.pdf>)。

16. 部分議員指出，向原居村民租用土地的部分受影響非原居民及農戶只是在較後的階段才得悉此項目所涵蓋的範圍。在當局公布會進行規劃及工程研究後，由於預計該區的地價會增加，部分土地業權人已和住客及農戶終止租約及迫使他們遷出，且沒有提供任何補償。由於部分土地業權人收回以往用作農耕用途的土地，元朗南目前有大量農地被荒廢，但該區的擬議發展會在多年後才進行。議員詢問，政府當局會否就佔用人的身份進行一次凍結人口調查，以在某地區的規劃研究一旦展開時保障他們免被迫遷。部分議員促請政府當局制訂措施保障有關的農地，以及協助元朗南的農戶復耕。

17. 政府當局表示，在落實某地方的發展計劃時，當局會進行凍結人口調查，目的是記錄居於構築物內的人士(而非有關所進行活動)的資料。為了盡量減少元朗南發展項目對現有居民的影響，政府當局已建議根據初步發展大綱圖保留兩條非原居民鄉村。根據既定的機制，因工務工程須收回及清理土地而受影響的農戶，可在其他地方購買或租賃私人農地，以繼續耕作。漁農自然護理署會協助有意繼續耕作的受影響農戶與相關土地業權人商議租賃安排。

#### 元朗南物流業的運作

18. 部分議員察悉，根據初步發展大綱圖，元朗南一些用地會預留作露天貯物場及工業用途。他們關注到，由於現有物流、露天貯物及回收業屬於需要使用大量土地的行業，當局建議在元朗南提供的多層工廠大廈將不適合用於經營上述行業。部分議員認為，若要應付業界對貯存特別物品的需要，當局適宜在元朗南提供露天貯物場，以在多層工廠大廈以外提供其他選擇。

19. 據政府當局所述，提供高達6層的多層工廠大廈，是在檢討現時主要用作貯物的棕地用途後提出的建議。有關的工廠大廈須特別設計，以配合現行運作的需要。政府當局曾與區內的持份者討論他們關注的事項，例如他們如何能把其業務遷入多層工廠大廈經營。政府當局承諾會在規劃及工程研究探討如何協助物流業在區內繼續經營的事宜。

#### 對具文物及文化價值的建築物的影響

20. 部分議員察悉，元朗南的一座道觀(金蘭觀)歷史悠久，卻沒有被列為已評級歷史建築物。他們促請政府當局保育元朗南

一些歷史悠久及具特別文化價值的建築物。他們建議，政府當局應舉辦一些古蹟文物遊，以便旅客到訪元朗的法定古蹟、歷史建築、具特別文化特色的建築物及墟市。

21. 據政府當局所述，由於目前沒有行車道通往該廟宇的現址，當局已在初步發展大綱圖為重置該廟宇預留一幅緊連一條已規劃行車道的較大土地。政府當局承諾，當局擬備建議發展大綱草圖時，會考慮有關機構希望原址保留該廟宇的訴求。

### 對外連繫

22. 部分議員指出，現有公庵路是貫穿位於大棠潛力區的唯一主要道路。該道路的容量將不能應付元朗南日後的新增人口會帶來的新交通需求，因此當局應興建一條新道路。由於元朗公路的交通十分繁忙，部分議員促請政府當局研究該新道路應如何連接至元朗的交通網絡。

23. 政府當局承諾，當局會詳細探討議員就各項事宜表達的意見及關注，以及各界在當局就規劃及工程研究進行社區參與活動期間表達的意見及關注。政府當局會致力在盡量減少對環境的影響及滿足交通需求方面求取平衡。

### **最新發展**

24. 政府當局會在2016年1月26日的事務委員會會議上向委員簡介元朗南發展的建議發展大綱草圖及第三階段社區參與活動。

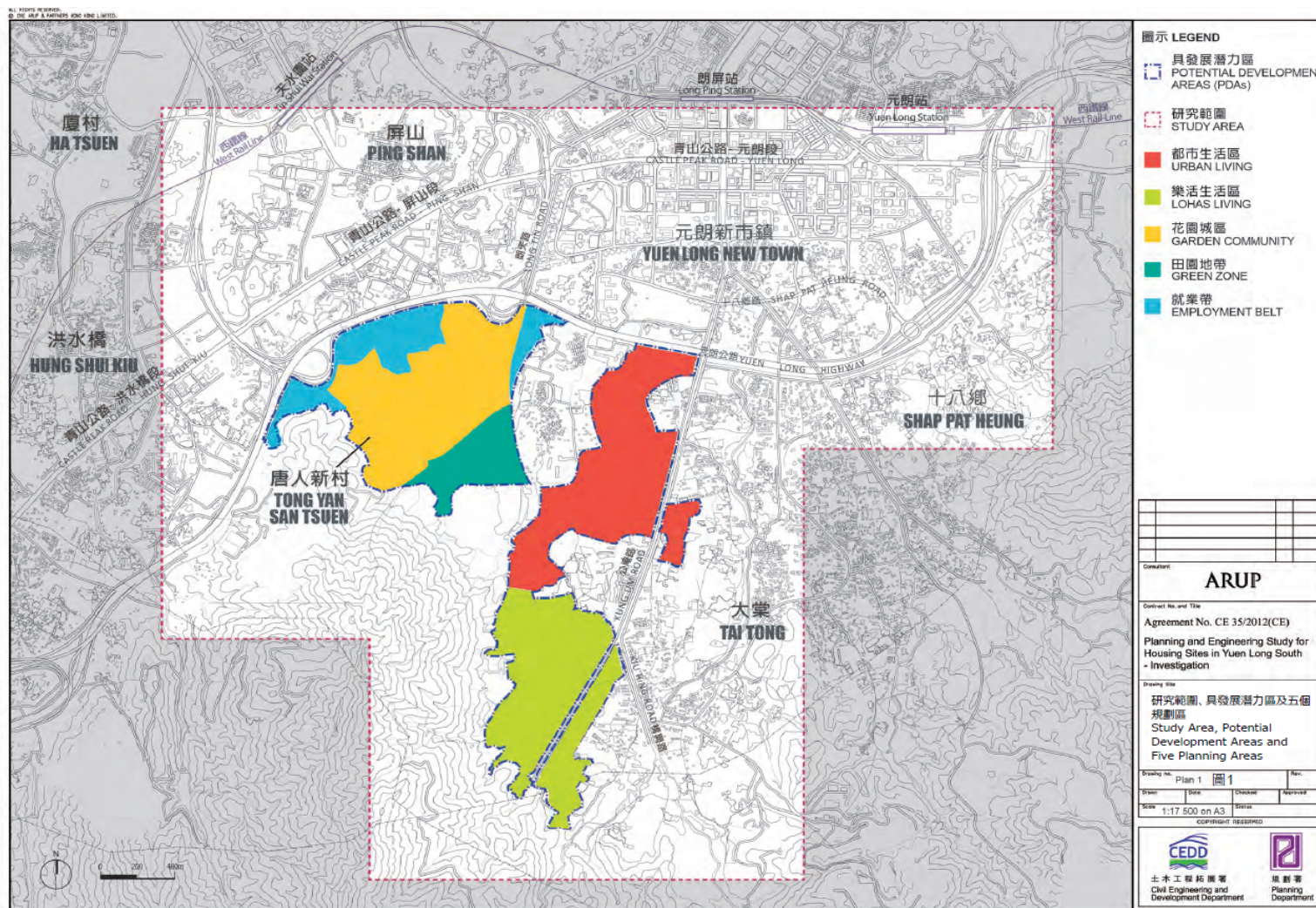
### **相關文件**

25. 相關文件一覽表載於**附錄V**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2016年1月19日



元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 研究範圍、具發展潛力區及5個規劃區  
 Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South --  
 Study Area, Potential Development Areas and Five Planning Areas

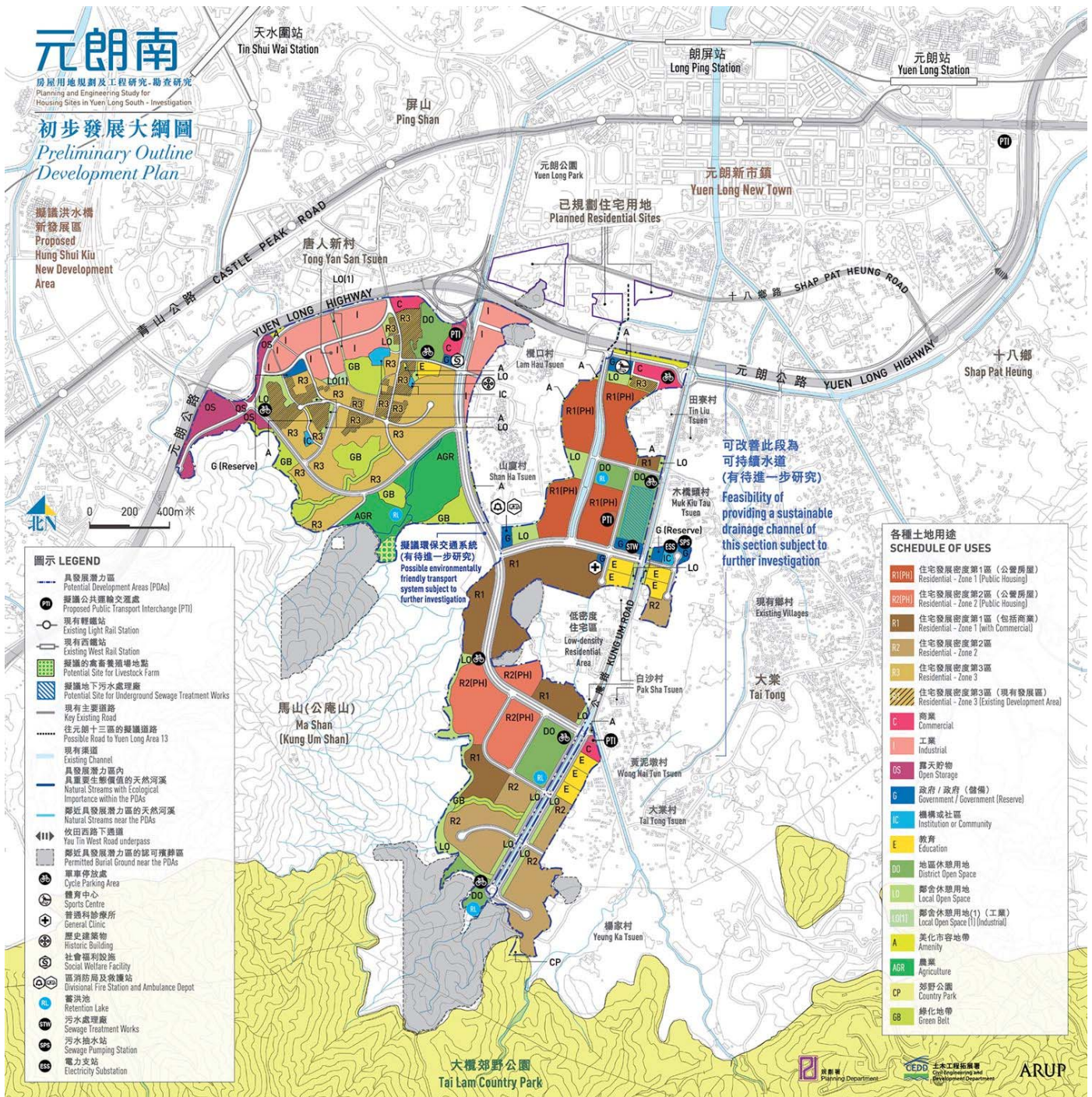


資料來源：政府當局就“元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與”提交的文件(立法會 CB(1)1456/13-14(08)號文件)

Source: The Administration's paper on "Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South -- Investigation -- Preliminary Outline Development Plan and Stage 2 Community Engagement" (LC Paper No. CB(1)1456/13-14(08))



元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 初步發展大綱圖  
Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South -- Preliminary Outline Development Plan



資料來源: 《元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究》的網站 (<http://www.yuenlongsouth.hk/podp-luc.html>)

Source: Website on "Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South -- Investigation" (<http://www.yuenlongsouth.hk/podp-lu.html>)



### 元朗南發展的主要規劃和設計概念及發展建議

主要規劃和設計概念及發展建議載述如下。

#### 照顧多元需要

2. 在優化及善用棕地的發展潛力下，元朗南會規劃作住宅用途，並提供所需的商業、社區和基礎設施。除了達致研究的主要目的外，部分土地亦劃作露天貯物和鄉郊工業用途，並保留面積較大及相連的常耕農地、具重要生態價值的天然溪澗和次生林地。

#### 住宅

3. 潛力區劃分為3個主要住宅區(即**附錄 I**所示的"都會生活區"、"樂活生活區"及"花園城區")。每一個住宅區亦設有配套設施，包括地方購物中心、社區設施及休憩用地。住宅樓宇(在初步發展大綱圖上劃為"住宅發展密度第1區(公營房屋)及"住宅發展密度第2區(公營房屋)"的公營房屋與劃為"住宅發展密度第1區"的私營房屋)的最低層會設有商鋪，提供零售及消閒空間。

#### 露天貯物場及鄉郊工業

4. 為善用土地資源、釋放土地發展潛力以回應本港的住屋需求，以及避免露天貯物場和鄉郊工業無序地伸延，同時亦考慮到這些鄉郊工業對土地／處所的需求，鄉郊工業及露天貯物場會整合於唐人新村潛力區北部元朗公路旁，在初步發展大綱圖上劃為"露天貯物"及"工業"地帶(即**附錄 I**的"就業帶")。當局會在此位置提供道路系統，讓貨運交通可便捷地通往公路，從而避免有關車輛駛入住宅區。

5. 考慮到大型及重型物料和機械不能存放於傳統的多層工廠大廈，"工業"與"露天貯物"地帶提供土地／處所存放此類物件或讓涉及此類物件的工業運作。當局建議位於"工業"地帶內提供特別設計的多層工廠大廈，配合行業運作需要。"露天貯物"地帶則提供戶外用地讓相關行業存放大型物料和機械，尤其是與建造業相關的物料和機械。在平衡潛力區內不同土地用途的需求後(包括房屋用地及對基礎及社區設施的需求，現有住宅發展(主

要位於唐人新村潛力區中部)，以及保留的農地和次生樹林，約5公頃土地被劃為"露天貯物"及約15公頃土地被劃為"工業"地帶，後者可提供約586 000平方米樓面面積。

6. 在初步發展大綱圖上劃為"露天貯物"及"工業"地帶的土地主要位於現行的唐人新村分區計劃大綱圖上劃為"工業(丁類)"及"露天貯物"地帶，有關土地已被劃作或現已用作類似用途。初步發展大綱圖已劃定"休憩用地"及"綠化地帶"地帶，作為露天貯物／鄉郊工業用途與住宅用途的緩衝區。

### 農業

7. 當局會保留合共約9公頃的現有常耕農地，包括一幅位於唐人新村潛力區南部的相連及較大農地，該幅土地的面積約為8.5公頃。<sup>5</sup>該保留常耕農地及在旁邊的次生林地和天然河溪，在初步發展大綱圖分別被劃為"農業"和"綠化地帶"，並將成為元朗南的主要特色，提供農業和消閒活動(附錄I的"田園地帶")。唐人新村潛力區的南端亦預留土地作禽畜養殖場。

### 尊重周邊自然及已發展環境

8. 除了上述保留常耕農地、次生林地和天然河溪之外，建議的發展密度會由北向南遞減，配合北面已發展的元朗新市鎮及南面鄰近大欖郊野公園的鄉郊和自然景觀。

9. 配合北面的元朗新市鎮發展，公庵路旁潛力區北部的房屋發展項目的建議最高地積比率為5倍。地積比率繼而向南減至4倍，並在考慮到南面的大欖郊野公園的情況下進一步降低至1.5倍。公庵路以東的住宅地積比率亦建議為1.5倍，以配合周邊的鄉郊居所及農地。

10. 唐人新村潛力區的住宅發展項目的地積比率建議為1倍，以顧及現有的低密度住宅發展項目。參照位於元朗公路以北"工業"地帶的地積比率(3倍)，就元朗南的"工業"地帶建議地積比率為4倍。

---

<sup>5</sup> 餘下的 0.5 公頃常耕農地散落於唐人新村潛力區內保留次生林地的"綠化"地帶。

## 顧及已發展的住宅社區

11. 現時在唐人新村潛力區沿沙井路及唐人新村路一帶有一些屋苑、鄰近的個別房屋及村落(沙井村)，以及一些已規劃／擬議的發展。另一個聚居處則位處公庵路潛力區北部的村落(天龍村)。這些住宅社區已發展成熟，亦不會與擬議的土地用途相抵觸，因此當局建議予以保留。

## 改善連接

12. 為加強潛力區與元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區、鐵路站及大欖郊野公園的連接，當局作出以下建議：

- (a) 新道路與在潛力區內改善後的現有道路將形成一個全面的網絡，連接元朗南和擬議洪水橋新發展區及元朗新市鎮；
- (b) 提供不同的公共交通服務，包括連接西鐵站及輕鐵站的運輸接駁服務，以及往返元朗南及市區和新界北區的長途巴士服務；及
- (c) 提供行人通道及單車徑網絡，以連接洪水橋新發展區、元朗新市鎮及大欖郊野公園。

## 創造可持續發展

13. 發展元朗南的目的是締造一個綠色和可持續發展的社區，規劃及工程研究已提出下列建議，並會在下一階段作詳細探討：

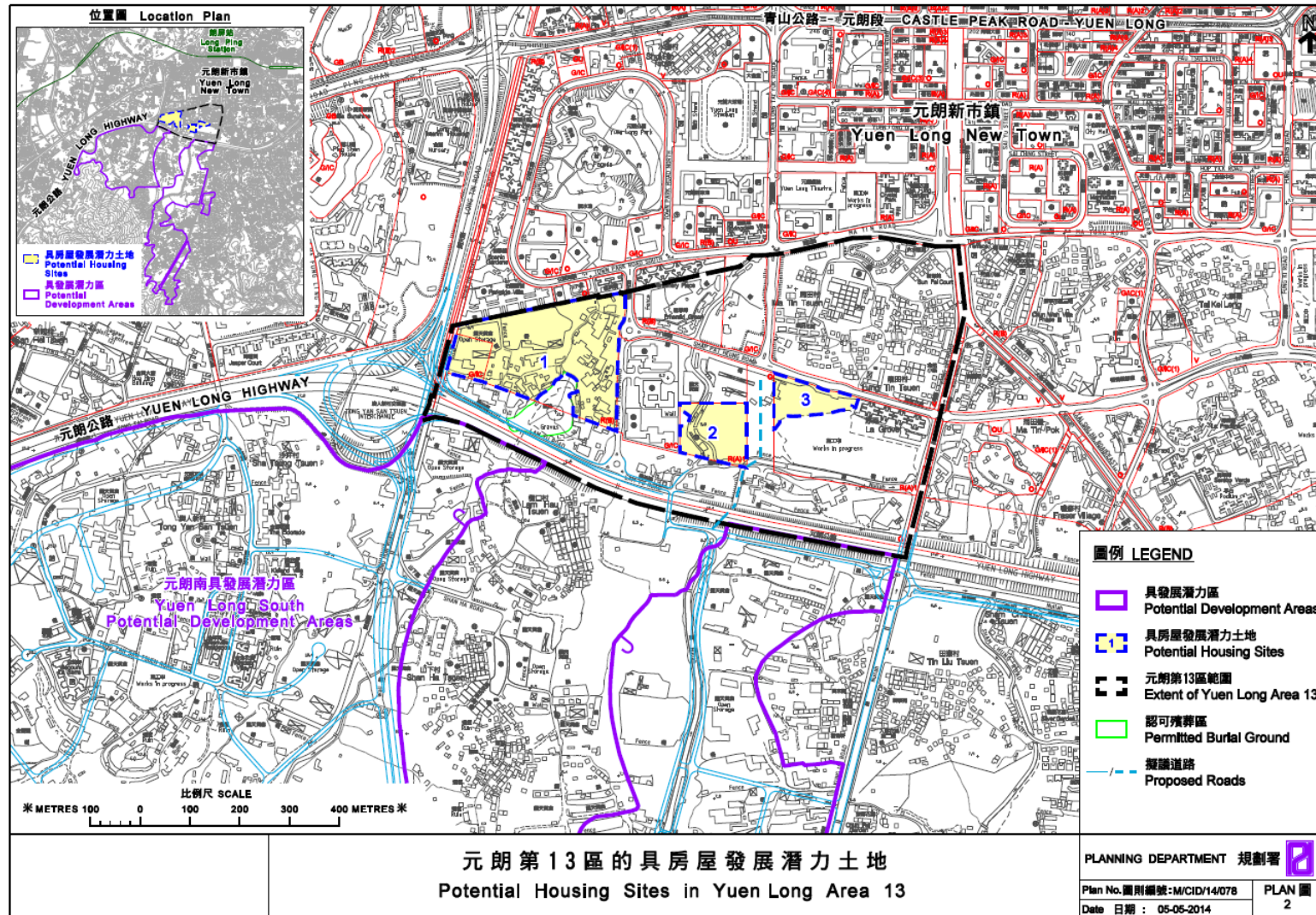
- (a) 採用綜合環保基礎設施系統，包括位於休憩用地下的地下污水處理廠、污水循環再用、可持續防洪措施如蓄洪湖、源頭攔截徑流、多孔透水路面等；
- (b) 活化潛力區內或附近的明渠，以促進生物多樣性以及為元朗南提供景觀特色。當局已在第二階段社區參與活動就活化元朗明渠北段(沿公庵路)及相關的交通安排提出不同方案，以徵詢公眾意見；



- (c) 環保交通系統連接元朗南與洪水橋新發展區；
- (d) 將保留的常耕農地、次生樹林、天然溪澗、活化明渠及蓄洪湖與休憩用地連結，形成綠化網絡；及
- (e) 提供景觀廊及通風廊，以加強與周邊自然景觀在視覺上的連繫，並改善空氣流通。

資料來源：政府當局就"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與"提交的文件(立法會CB(1)1456/13-14(08)號文件)

元朗第13區的具房屋發展潛力土地  
Potential Housing Sites in Yuen Long Area 13



資料來源：政府當局就"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與"提交的文件(立法會CB(1)1456/13-14(08)號文件)

Source: The Administration's paper on "Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South -- Investigation -- Preliminary Outline Development Plan and Stage 2 Community Engagement" (LC Paper No. CB(1)1456/13-14(08))

## 元朗南房屋用地規劃及工程研究

## 相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2012年5月22日	有關"工務計劃項目第752CL號——元朗南房屋用地規劃及工程研究——顧問費及工地勘測"的 <u>政府當局文件</u> (立法會CB(1)1875/11-12(04)號文件)  <u>會議紀要</u> (立法會CB(1)2522/11-12號文件)
工務小組委員會	2012年6月13日	有關"752CL —— 元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 顧問費及工地勘測"的 <u>政府當局文件</u> (立法會PWSC(2012-13)35號文件)  <u>會議紀要</u> (立法會PWSC81/11-12號文件)
發展事務委員會	2013年1月22日	有關"2013年《施政報告》——發展局的政策措施"的 <u>政府當局文件</u> (立法會CB(1)428/12-13(03)號文件)  <u>會議紀要</u> (立法會CB(1)735/12-13號文件)
發展事務委員會	2013年4月23日	有關"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 第一階段社區參與"的 <u>政府當局文件</u> (立法會CB(1)862/12-13(05)號文件)  <u>會議紀要</u> (立法會CB(1)1787/12-13號文件)



立法會／ 委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2013年7月22日	<p>有關"就發展項目所進行的清理土地工作而發放之特惠津貼及安置安排擬議改善措施"的<u>政府當局文件</u>(立法會CB(1)1543/12-13(02)號文件)</p> <p><u>會議紀要</u>(立法會CB(1)640/13-14號文件)</p>
財務委員會	2013年11月15日 2013年12月6日	<p>有關"基本工程儲備基金 —— 總目701 —— 土地徵用"的<u>政府當局文件</u>FCR(2013-14)33</p> <p>2013年11月15日的<u>會議紀要</u>(立法會FC55/13-14號文件)</p> <p>2013年12月6日的<u>會議紀要</u>(立法會FC50/13-14號文件)</p>
發展事務委員會	2014年7月7日	<p>有關"元朗南房屋用地規劃及工程研究 —— 勘查研究 —— 初步發展大綱圖及第二階段社區參與"的<u>政府當局文件</u>(立法會CB(1)1456/13-14(08)號文件)</p> <p><u>特別會議紀要</u>(立法會CB(1)12/14-15號文件)</p>
立法會	2015年4月15日	<p><u>議事錄</u> ——有關"協助受收回農地影響的農戶重置農場"的書面質詢(第8號)(第6021至6023頁)</p>