

發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Planning and Lands Branch
Development Bureau

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

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2-10/143/1

電話 Tel.: 3509 8804

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
工務小組委員會秘書
盧慧欣女士

盧女士：

工務小組委員會
2018 年 5 月 19 日會議的跟進事項

在 2018 年 5 月 19 日的工務小組委員會會議上，有委員要求政府就議程項目「工務計劃項目第 804CL 號 - 元朗錦田南發展計劃工地平整和基礎設施工程 - 前期工程」提交補充資料。政府的回應現載於附件。

發展局局長

(胡偉文  代行)

2018 年 6 月 14 日

工務計劃項目第 804CL 號 -
元朗錦田南發展計劃工地平整和基礎設施工程 - 前期工程
的補充資料

(a) 擬議於錦上路設置的 4 個巴士停車處的詳情，及預計完工日期；

在擬議工程下於錦上路設置的四個巴士停車處，包括往西行方向的(1)八鄉八鄉路站和(2)金錢圍站，以及往東行方向的(3)田心村站和(4)八鄉八鄉路站。擬議巴士停車處的位置圖載於附錄一。這些巴士停車處的設計符合運輸署《運輸策劃及設計手冊》的標準，可供現時在錦上路行走的三條巴士路線使用。如獲立法會財務委員會批准撥款，我們計劃在 2018 年年中展開擬議工程，有關巴士停車處預計於 2020 年年初完成。

(b) 擬議於青朗公路支路/八鄉路的交界處進行的路口改善工程的構思圖；

2. 有關路口改善工程的構思圖載於附錄二。

(c) 因擬議工程而須收回的 7 個私人地段的位置圖，及有關地段的面積及預計徵用土地的費用分別為何；

3. 因進行擬議交界處改善工程及建造擬議巴士停車處而須按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收回的土地，涉及 7 個私人地段。這些土地位於八鄉路與錦上路交界處。7 個地段總土地面積為 951 平方米 (10,237 平方呎)，估計徵用土地所需費用約 532 萬。有關私人地段的位置圖、因擬議工程而須收回的土地面積及估計徵用土地費用載於附錄三。今次撥款申請只涉及配合錦田南擬議房屋發展的前期工程，上述的 7 個私人地段乃因進行題述的前期工程而須收回。就錦田南擬議公營房屋發展而言，政府將會根據法定程序另行進行收地。

(d) 就題述工務小組委員會文件附件 1 的平面圖中，位於第 1 號用地與錦河路之間的土地的現時用途為何；

4. 根據題述工務小組委員會文件附件 1，第 1 號用地與錦河路之間的土地為丈量約份第 113 約地段編號第 1653 號的地段，屬九廣鐵路公司所有，地契列明該地段必須用作維修車廠、西鐵鐵路線及西鐵運作的附屬用途。

(e) 在過去 3 年，落實用作房屋發展的土地中，每幅土地可提供的公營及私營單位數目分別為何，以及是否符合《長遠房屋策略》所建議，公私營房屋供應比例為 60:40 的標準；如否，原因為何；及

5. 自 2014 年 12 月公布《長遠房屋策略》（《長策》）以來，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標。在 2014 年至 2017 年每年公布十年房屋供應目標時，政府均採用了 60:40 的公私營房屋新供應比例，以表明政府在增加公營房屋供應的承擔，同時確保私人市場穩健發展。此比例以本港在未來十年的整體房屋新供應為基礎，故並非以單一房屋發展計劃或單一地區計算。2018-19 至 2027-28 年度的十年房屋總供應目標為 46 萬個單位，而按照上述 60:40 的比例，公營及私營房屋供應目標分別為 28 萬及 18 萬個單位。

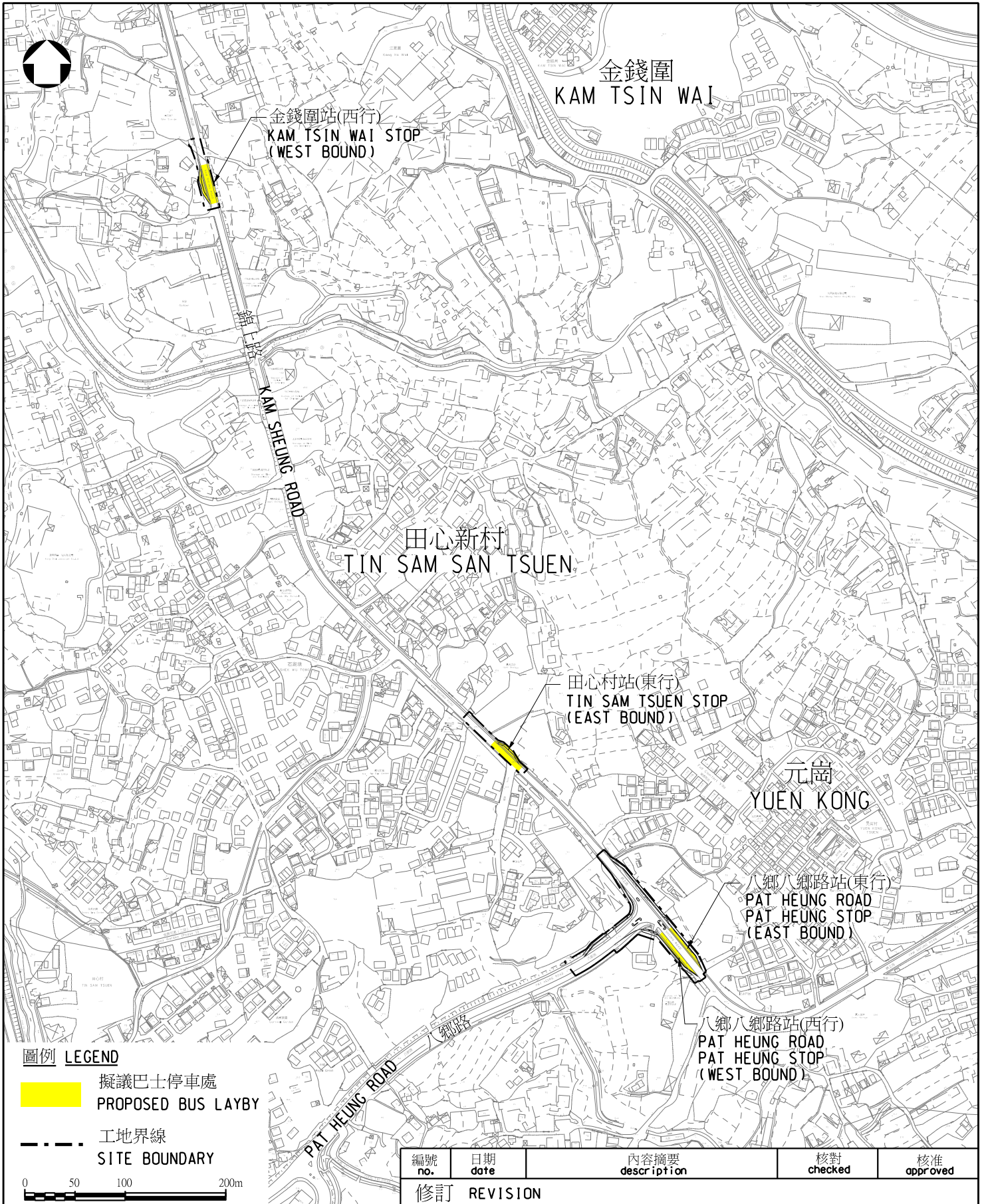
6. 發展局與規劃署一直按照《長策》下的十年房屋供應目標物色合適的用地供房屋發展，並一直與運輸及房屋局和房屋署緊密聯繫，物色合適土地交予香港房屋委員會及香港房屋協會興建公營房屋。政府亦會在賣地計劃中維持一定數量的土地，向市場提供穩定的土地供應作私人住宅發展，以回應市民住屋的需要。短中期土地供應而言，政府在過去數年物色到的 210 多幅具房屋發展潛力的用地估計可建逾 31 萬個住宅單位，當中逾 7 成為公營房屋。若聚焦在 2017 年 1 月《施政報告》中宣布的 26 幅用地，可供興建超過 60,000 個單位，當中超過八成為公營房屋，比例已較《長遠房屋策略》所建議的「六四比」為高。

7. 至於個別地區的公私營房屋比例，政府需考慮社區的整體規劃，包括社區設施和交通配套是否足夠，亦會考慮個別用地的位置及面積是否適合作公營或私營房屋用途。

8. 另外，政府亦會不時檢討情況，按需要審視土地的最適當用途，在合適及可行的情況下將原計劃用作私營房屋的土地轉為公營房屋用途。就錦田南而言，位於八鄉維修車廠的西鐵物業發展項目預計可提供逾 6,000 個住宅單位。八鄉維修車廠項目現處於初期研究的階段，由於發展項目涉及在運作中的車廠及路軌興建地基及上蓋的複雜工程，有關具體規劃詳情，包括房屋類型，需視乎日後進行的可行性研究結果而定。

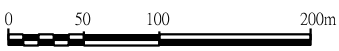
(f) 在錦田南的擬議房屋發展計劃中(即 3 幅擬議公營房屋用地及 2 個西鐵物業發展項目)，政府當局將會提供的社會福利設施的詳情。

9. 錦田南第 1 及 6 號用地包括「政府、機構或社區」地帶，預計會提供一幢社區綜合大樓(包括診所)、一個體育中心及兩所小學等設施；在第 1、4a 及 6 號三幅擬議公營房屋發展用地，預計會提供三所幼稚園。視乎地區人士及居民的需要，在進行公營房屋及「政府、機構或社區」發展的詳細設計時，相關部門亦會積極探討提供其他社區設施的可行性，以滿足地區的需求。另外，根據行政會議在 2016 年 8 月核准的錦田南分區計劃大綱圖，兩個西鐵物業發展項目內(即西鐵錦上路站及八鄉維修車廠物業發展項目)，預計會提供一所幼兒園、一所小學及一所中學。由於八鄉維修車廠物業發展項目仍處於初期研究的階段，社區設施的具體規劃有待研究落實。




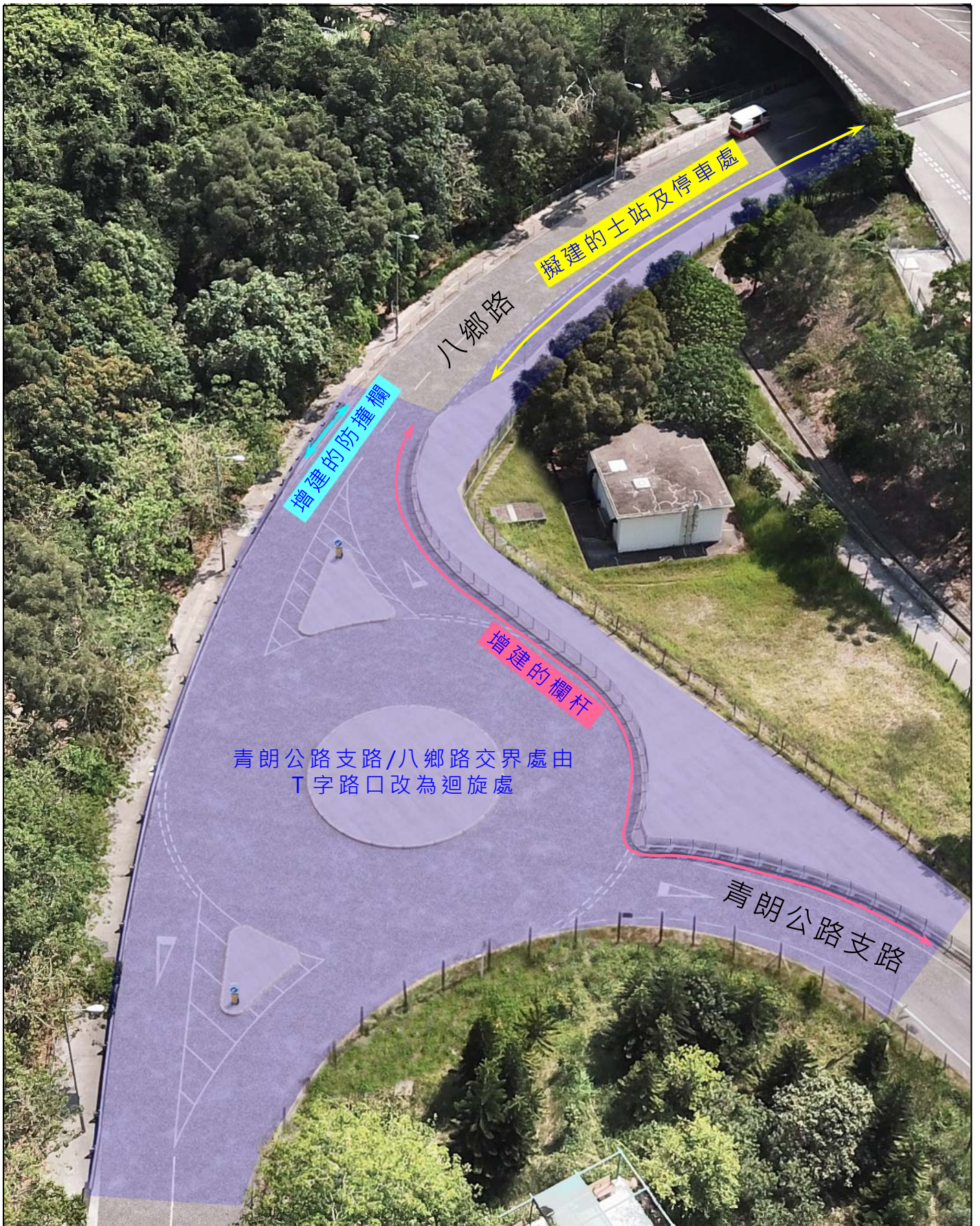
圖例 LEGEND

- 擬議巴士停車處
PROPOSED BUS LAYBY
- 工地界線
SITE BOUNDARY

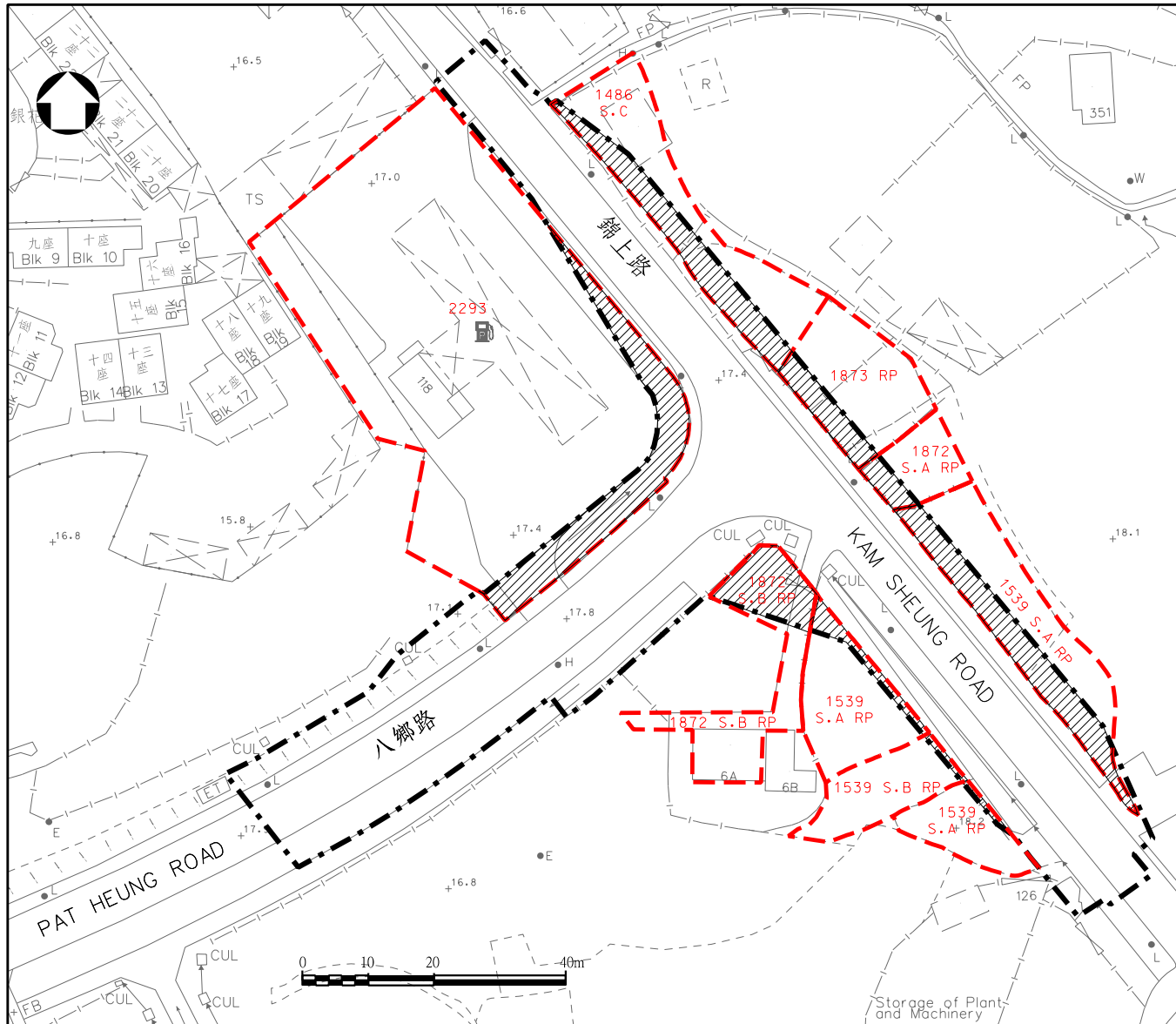


編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

圖則名稱 drawing title 工務計劃項目第804CL號 元朗錦田南發展計劃工地平整和基礎設施工程 - 前期工程 擬議巴士停車處位置圖 PWP ITEM NO. 804CL SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - ADVANCE WORKS LOCATION PLAN OF PROPOSED BUS LAYBYS	比例 scale 1:5 000 (A4)	辦事處 office 西拓展處 WEST DEVELOPMENT OFFICE
	圖則編號 drawing no. WDOST-Z0062	 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



工務計劃項目第 804CL 號
元朗錦田南發展計劃工地平整和基礎設施工程 -
前期工程
青朗公路支路/八鄉路的交界處改善工程構思圖



丈量約份 D.D.	地段編號 LOT NO.	受擬議工程影響 而須收回的土地面積 AREA OF LAND TO BE RESUMED FOR THE PROPOSED WORKS	估計徵用 土地費用(註) ESTIMATED LAND ACQUISITION COST (NOTE)
106	1486 S.C (部分 PORTION)	182.5 平方米 sq.m. (1,964 平方呎 sq.ft.)	\$1,021,280
106	1539 S.A RP (部分 PORTION)	249.9 平方米 sq.m. (2,690 平方呎 sq.ft.)	\$1,398,800
106	1539 S.B RP (部分 PORTION)	7.9 平方米 sq.m. (85 平方呎 sq.ft.)	\$44,200
106	1872 S.A RP (部分 PORTION)	32.2 平方米 sq.m. (347 平方呎 sq.ft.)	\$180,440
106	1872 S.B RP (部分 PORTION)	116.5 平方米 sq.m. (1,254 平方呎 sq.ft.)	\$652,080
106	1873 RP (部分 PORTION)	72.2 平方米 sq.m. (777 平方呎 sq.ft.)	\$404,040
106	2293 (部分 PORTION)	289.9 平方米 sq.m. (3,120 平方呎 sq.ft.)	\$1,622,400
總計 TOTAL		951.1 平方米 sq.m. (10,237 平方呎 sq.ft.)	\$5,323,240 (約532萬 ABOUT \$5.32 million)

註：七個私人地段位於「地區丙」；由2018年4月1日起，「地區丙」的農地特惠補償率以每平方呎520元計算。
 NOTE: THE SEVEN PRIVATE LOTS ARE LOCATED IN ZONE C. AS FROM 1 APRIL 2018, THE EX-GRATIA COMPENSATION RATE FOR AGRICULTURAL LAND IN ZONE C IS \$520 PER SQUARE FOOT.

圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 地段界線
LOT BOUNDARY
- ▨ 因擬議工程而須收回的私人地段
PRIVATE LOT TO BE RESUMED FOR THE PROPOSED WORKS

圖則名稱 drawing title
 工務計劃項目第804CL號
 元朗錦田南發展計劃工地平整和基礎設施工程 - 前期工程
 擬議工程收回的私人土地位置圖

PWP ITEM NO. 804CL
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - ADVANCE WORKS
 LOCATION PLAN OF PRIVATE LAND TO BE RESUMED FOR THE PROPOSED WORKS

比例 scale
 1:1 000 (A4)

辦事處 office
 西拓展處
 WEST DEVELOPMENT OFFICE

圖則編號 drawing no.
 WDOST-Z0058



土木工程拓展署
 CIVIL ENGINEERING AND
 DEVELOPMENT DEPARTMENT