

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)608/17-18(08)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2018年2月27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

本文件提供有關元朗南房屋用地規劃及工程研究("規劃及工程研究")的背景資料，並綜述立法會議員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。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，政府當局認為該區有潛力容納更多發展密度較高的房屋發展項目。

#### 元朗南房屋用地規劃及工程研究

3. 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("潛力區")<sup>1</sup>內物色房屋用地作私營和公營房屋用途，並進行相關的基礎設施改善工程，政府當局建議進行規劃及工程研究，並在2012年5月向發展事務委員會("事務委員會")簡介有關規劃及工程研究的建議。在2012年7月，財務委員會按工務

---

<sup>1</sup> 潛力區的面積約為 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](#))

小組委員會的建議批准一筆4,950萬元的承擔額(按付款當日價格計算)，以進行規劃及工程研究。

4. 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，以就元朗南制訂建議發展大綱圖及初步發展藍圖。

5. 政府當局參考於2013年4月至6月期間進行第一階段社區參與活動時所收集的意見，制訂元朗南的初步發展大綱圖。在2014年5月至7月期間進行第二階段社區參與活動後，政府當局已修訂發展建議及擬備建議發展大綱草圖(附錄I)，其後亦在2016年1月至4月期間針對建議發展大綱草圖進行第三階段社區參與活動。

#### 建議發展大綱草圖

6. 在2016年1月，政府當局向事務委員會簡介建議發展大綱草圖。在初步發展大綱圖及建議發展大綱草圖下就元朗南建議的主要發展參數比較如下：<sup>2</sup>

	初步發展大綱圖 (在2014年5月制訂)	建議發展大綱草圖 (在2016年1月制訂)
具發展潛力區 總面積(公頃)	約216	223
發展用地面積 <sup>(1)</sup> (公頃)	---	183
總人口	80 200 (新人口約78 000)	85 000 (新人口約82 700)
新單位數目	26 100	27 700
房屋組合	公營60%: 私營40%	公營 <sup>(2)</sup> 60%: 私營40%
就業機會	約10 900	10 800
地積比率	1至5	
註： (1)發展用地指在建議發展大綱草圖上規劃作新發展項目及基礎設施的地方，當中並不包括會保留的現有發展項目、道路及河道所佔地方，以及將會保持完整的"農業"和"綠化地帶"土地。 (2)包括公共租住房屋單位及資助出售單位。		

<sup>2</sup> 資料來源：立法會 [CB\(1\)1456/13-14\(08\)](#)及 [CB\(1\)452/15-16\(06\)](#)號文件

7. 在建議發展大綱草圖下元朗南房屋用地的發展建議載於附錄II。

## 議員提出的主要意見及關注事項

8. 下文各段綜述立法會議員就此課題所提出的主要意見及關注事項。

### 發展元朗南的目的

9. 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，當局是否按私人發展商所持有的土地，並以有助向私人發展商輸送利益的方式制訂元朗南的初步發展大綱圖。

10. 政府當局解釋，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營房屋發展項目。鑒於潛力區的土地業權事宜複雜，規劃及工程研究會因應在社區參與活動中收集的公眾意見，審慎探討及建議合適的實施方式發展潛力區，以期在尊重私人土地業權與發展需要之間取得平衡。

11. 鑒於元朗南的擬議房屋發展項目，部分議員詢問，當局是否仍需進行古洞北及粉嶺北新發展區項目，又或可否縮減該項目所涵蓋的範圍。政府當局解釋，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。

### 擬議發展項目對村民的影響及補償安排

12. 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。他們認為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。

13. 政府當局表示已諮詢當區居民，並已把他們所表達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，政府當局亦已透過郵遞，把有關規劃及工程研究的資料寄往該區每一個郵遞地址。雖然元朗南的規劃已嘗試盡量減少對現有居民的影響，部分現有構築物無可避免須被清

拆。當局會為所有受元朗南發展影響的居民制訂合適的安排，包括參考古洞北及粉嶺北新發展區項目的補償及安置方案，考慮為受影響的人士提供特設的補償及安置安排(包括原區安置)。

14. 部分議員指出，在當局公布會進行規劃及工程研究後，由於預計該區的土地價格會上升，部分土地業權人已和非原居民終止租約及迫使他們遷出，且沒有提供任何補償。上述議員認為，政府當局其實應在較早的階段就佔用人的身份進行一次凍結人口登記，以在規劃研究一旦展開時保障他們免被迫遷。

15. 政府當局解釋，根據現行的農作物特惠津貼評估機制，政府當局不會就農戶及其農耕活動進行任何凍結人口登記。反之，當局會在接近土地歸還給政府的時間，張貼告示邀請受影響農戶提出申索。政府當局又表示，倘若當局於較早的時間進行凍結人口登記，該等在凍結人口登記後才在有關農地上開始其農耕活動的農戶即使確實受到收地影響，亦將無權提出申索及獲發特惠津貼。此外，凍結人口登記不能凌駕農地業權人與其農戶租客之間的租約及相關租務安排。如個別農戶因租約解除而在政府收地前已遷離，政府依然沒有理據使用公帑向有關農戶發放特惠津貼。

16. 部分議員建議，為協助元朗南的農戶復耕，政府當局應透過收回土地徵用農地，並把有關農地租予受發展項目影響的農戶作復耕用途。

17. 政府當局表示，當局制訂元朗南的復耕安排時，會參考洪水橋新發展區計劃及古洞北和粉嶺北新發展區項目。鑒於元朗南悠久的農耕歷史及所收集的公眾意見，當局將會保留唐人新村南部大片和相鄰的常耕農地。根據食物及衛生局於2016年1月公布的新農業政策，政府當局會覓地設立一個農業園<sup>3</sup>及進行一項顧問研究，以物色"農業優先區"作長遠農業用途。

#### 為受影響棕地作業作出的安排

18. 部分議員轉達元朗南現有棕地作業經營者所表達的關注。該等經營者表示，政府當局建議在該區以多層工業大廈安置部分棕地作業，但他們擔心，在日後的多層工業大廈經營業務可能須繳付高昂的租金。此外，該等經營者亦質疑，元朗南

---

<sup>3</sup> 政府當局於2018年1月16日向食物安全及環境衛生事務委員會提交一份資料文件([立法會 CB\(2\)721/17-18\(01\)號文件](#))，當中載述新農業政策措施的進度，包括有關在古洞南設立農業園的建議。

的擬建新道路網絡能否應付物流業日後運作所帶來的交通增長。

19. 政府當局表示將於2016年年中進行一項研究，以探討可否透過發展多層工業大廈安置部分棕地作業，以期更善用珍貴的土地資源。該項研究將包括探討在多層大廈內以貨車運送貨物的可行性、租戶須繳付租金的水平及所需的財務安排。

#### 對具文物及文化價值的建築物的影響

20. 部分議員促請政府當局保育元朗南一些年代久遠及具特別文化價值的建築物，包括歷史悠久，但卻沒有被列為已評級歷史建築物的一座道觀(金蘭觀)。

21. 政府當局解釋，由於目前沒有行車道通往金蘭觀現址，當局已在元朗南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，會考慮有關原址保留該廟宇的訴求。

#### 交通連繫

22. 部分議員指出，現有港鐵西鐵線("西鐵線")的承載力不足以應付乘客的需求。他們並詢問，當局將會提供甚麼交通基建，以滿足元朗南未來居民的交通需要。

23. 政府當局解釋，當局現正與香港鐵路有限公司合作，以探討增加西鐵線承載力的方法。由2016年起，西鐵線現有的7卡車，已逐步由8卡車取代，而列車每小時的班次，亦已由20班增至28班。因此，西鐵線的承載力將會增加60%。此外，當局建議興建一條南北向的雙程行車道，作為貫通元朗南潛力區的主要道路，通過經改善的唐人新村交匯處，把公庵路連接至元朗公路。政府當局亦會探討可否興建一條新的策略性公路連接洪水橋新發展區至市區，以應付新界西北(包括元朗南)的預計新增交通量。

#### 提供商業設施

24. 部分議員認為，將於元朗南提供的商業設施散布於"都會生活區"和"樂活生活區"規劃區的不同地點，該等設施並不足夠。他們關注到，很多元朗南居民會湧往元朗新市鎮購物。政府當局表示，在建議發展大綱草圖中，將於元朗南提供的商業樓面面積，已增至193 300平方米。作為元朗南的門廊，唐人新

村交匯處附近的土地，已規劃為商住混合發展項目。此外，一些用地已規劃為中至高密度住宅發展項目，當中會提供商業設施，為居民提供服務及增添地區活力。

### 就業機會

25. 部分議員關注到，預期透過發展元朗南創造的就業機會能否配合其未來人口的就業需要。政府當局表示，其目標是增加元朗南區內的就業機會，以期減少當區居民用於交通的時間。洪水橋新發展區連同元朗南的區內就業機會與人口比例，將會較大埔及青衣等其他新市鎮的相關比例為高。

### **立法會質詢**

26. 議員分別於2015年4月15日、2016年3月2日、2017年4月12日及2018年1月10日和24日提出5項有關為受發展項目影響的村民及農戶作出補償及安置安排的質詢。相關的超連結載於**附錄III**。

### **最新發展**

27. 在2017年8月8日，規劃署和土木工程拓展署公布元朗南的建議發展大綱圖。<sup>4</sup>

28. 在將於2018年2月27日舉行的事務委員會會議上，政府當局會向委員簡介元朗南的建議發展大綱圖，以及有關元朗南發展的規劃及工程研究的其他主要建議。

### **相關文件**

29. 相關文件一覽表及其超連結載於**附錄III**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2018年2月21日

---

<sup>4</sup> 資料來源：有關"元朗南建議發展大綱圖公布"的[新聞公報](#)

# 元朗南房屋用地規劃及工程研究——建議發展大綱草圖

## Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South — Draft Recommended 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  
Source: [Website](#) on "Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South — Investigation"

### 在建議發展大綱草圖下的元朗南發展建議

#### 定位

元朗南緊接元朗新市鎮的南面。通過綜合規劃和改善交通連接，元朗南發展項目的定位為元朗新市鎮<sup>1</sup>的南面擴展部分，並為房屋土地供應的主要來源之一。

2. 元朗南的規劃考慮了現有發展的特點，融合了北面的元朗新市鎮和元朗南鄰近的鄉郊和自然景觀。主要發展建議的重點見下文。

#### 房屋供應

3. 經充分考慮交通及基礎設施容量的限制，元朗南發展項目可提供27 700新單位，容納新人口約82 700人。為符合長遠房屋策略，有關發展已採用60%為公營房屋及40%為私人房屋的房屋組合，而新市鎮擴展部分已規劃興建基建配套設施及商業(包括街鋪)、公共和社區設施，以締造一個均衡的社區。

#### 不同發展密度的住宅社區

4. 規劃包括三個住宅社區，發展密度由北向南逐漸降低。每個社區設有主要活動中心，並配置服務元朗南未來居民及附近現有居民的公共運輸交匯處與商業及社區設施：

- (a) "都會生活規劃區"：由於這區距離元朗新市鎮最近，發展密度會最高，最高地積比率為5倍。<sup>2</sup> 主要活動中心位於區內中央位置，設有體育中心、社區會堂和診所，服務元朗南的主要聚落。

---

<sup>1</sup> 根據元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22 說明書，元朗新市鎮的規劃人口約為 185 700 人。元朗新市鎮及元朗南的總規劃人口將約為 270 700 人。

<sup>2</sup> 根據元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22，元朗新市鎮住宅發展的最高地積比率為 5 倍。



- (b) "樂活生活規劃區"：此區距離新市鎮較遠，其南部毗鄰大欖郊野公園，當局以較低的發展密度規劃此社區，地積比率為2.4和4倍。區內一幅商業用地已劃作服務當地社區用途。當局預留規劃區的南部作政府用途，包括污水處理廠和計劃作政府維修中心的用地。現時三個禽畜養殖場位於規劃區南部邊緣，能否保留它們需視乎按照《環境影響評估條例》要求所進行的詳細評估的結果，當中包括保留養殖場所需的環境緩解措施及其實施可行性。
- (c) "花園城規劃區"：為配合唐人新村現有的住宅發展，此區規劃作低密度發展，地積比率定為1和1.5倍。當局已在為元朗南門廊的唐人新村交匯處附近規劃一個商業中心，提供混合式用途發展及地區休憩用地。

5. 上述建議發展大綱草圖盡可能保留發展成熟的住宅社區，它們主要位於唐人新村路及沙井路，當中包括低矮住宅屋苑，個別房屋及鄉郊居所。當局亦會把低矮建築地區及非建築地區納入住宅地帶當中，以分別作為與現有鄉村之間的緩衝及保護鷺鳥的飛行路線。

#### 就業帶

6. 上述建議發展大綱草圖在唐人新村北面預留約12公頃土地作貯物及工場用途，並可靈活用作露天貯物用途。此地點靠近元朗公路，貨車可快捷地駛至公路，避免途經附近的住宅區。視乎洪水橋新發展區試點的情況，這些土地可能會發展多層工業大廈或以其他善用土地的方式，提供設施讓部分受影響的現有棕地作業遷入。

#### 交通連接

7. 當局將會加強元朗南與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的連接。因元朗南距離西鐵站較遠，規劃及工程研究建議興建一條新的連接路，沿元朗公路直達接近西鐵元朗站的擬議公共運輸交匯處。上述建議發展大綱草圖亦已預留土地興建擬議環保運輸服務，以連接洪水橋新發展區的環保運輸服務(該系統採用道路還是軌道模式運行仍有待進一步研究)。在元朗南範圍內，規劃及工程研究擬議興建一條雙程車道，連接公庵路經唐人新

村交匯處至元朗公路。研究亦建議改善連接鄰近村落的道路，及在元朗南不同的地方設置公共運輸交匯處，提供小巴、穿梭巴士/接駁巴士服務及長途巴士服務。區內會設置完善的單車徑及行人路網絡及一條觀景單車徑，鼓勵居民步行及使用單車。

8. 在策略性公路網絡方面，政府會研究可否興建一條新的策略性公路連接洪水橋新發展區至市區，以及一條可能連接洪水橋新發展區及擬議的屯門西繞道的公路，以應付新界西北(包括元朗南)預計的交通量增長。

### 可持續、綠色及宜居的社區

9. 上述建議發展大綱草圖已致力在新市鎮擴展部份建設一個可持續、綠色及宜居的社區。綠色空間網絡結合可持續水資源管理措施所形成的藍綠帶，將會令元朗南的特色更豐富。綠色空間網絡由休憩用地/美化市容地帶及"田園地帶"內保留的最大片和相鄰的常耕農地及次生樹林組成。可持續水資源管理措施包括活化的渠道、設有蓄洪池的新河道、蘆葦床、污水處理廠(經處理的污水可循環再用作非飲用用途)，以及保留高生態價值的天然河溪。當局亦鼓勵採取提倡綠色交通、節能建築及處理都市固體廢物管理計劃的其他措施。

10. 當局平衡不同的公眾意見後，擬議覆蓋元朗明渠北面一段的一部分以改善交通，同時活化水體作為城市設計及景觀特色。沿明渠兩旁的公庵路及僑興路將提升為標準的雙線單向行車道以改善交通，兩條道路兩旁同時亦設美化的行人路。至於明渠南面一段，將會全面活化，不會被覆蓋，並設置美化舒適的行人路及單車徑連接沿"樂活生活規劃區"山邊的觀景單車徑。

資料來源：[立法會CB\(1\)452/15-16\(06\)號文件](#)

## 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 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會CB(1)1875/11-12(04)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (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 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會PWSC(2012-13)35號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (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 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會CB(1)428/12-13(03)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (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 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會CB(1)862/12-13(05)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (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	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)  <u>會議紀要</u> (立法會CB(1)640/13-14號文件)
財務委員會	2013年11月15日 2013年12月6日	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)  2013年11月15日的 <u>會議紀要</u> (立法會FC55/13-14號文件)  2013年12月6日的 <u>會議紀要</u> (立法會FC50/13-14號文件)
發展事務委員會	2014年7月7日	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)  <u>特別會議紀要</u> (立法會CB(1)12/14-15號文件)
立法會	2015年4月15日	<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)
發展事務委員會	2016年1月26日	有關"元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘查研究——建議發展大綱草圖及第三階段社區參與"的 <u>政府當局文件</u> (立法會CB(1)452/15-16(06)號文件)  <u>會議紀要</u> (立法會CB(1)812/15-16號文件)

立法會/委員會	會議日期	文件
立法會	2016年3月2日	<a href="#">議事錄</a> ——有關"受發展計劃影響的漁農業的可持續發展"的書面質詢(第8號)(第4352至4357頁)
立法會	2017年4月12日	<a href="#">議事錄</a> ——有關"受發展規劃影響的農戶"的書面質詢(第12號)(第4301至4308頁)
立法會	2018年1月10日	<a href="#">議事錄即場紀錄本</a> ——有關"對受發展項目影響的鄉村居民的補償及安置安排"的口頭質詢(第1號)(第11至18頁)
立法會	2018年1月24日	<a href="#">議事錄即場紀錄本</a> ——有關"向受發展計劃影響的農戶作出支援及補償"的書面質詢(第9號)(第67至71頁)