

**立法會發展事務委員會**

**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**

**目的**

本文件向委員簡介－

- (a) 把 752CL 號工程計劃(稱為「元朗南房屋用地規劃及工程研究－顧問費及工地勘測」(該研究))提升為甲級的建議；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,950 萬元，用以進行元朗南房屋用地規劃及工程研究和相關的工地勘測工程；以及
- (b) 在規劃及工程研究須處理的主要議題。

**工程計劃的範疇和性質**

2. 建議提升為甲級的 752CL 號工程計劃的範疇包括－

- (a) 就元朗南房屋用地進行詳細規劃及工程研究，包括擬備「初步發展大綱圖」、「建議發展大綱圖」、「建議發展藍圖」及相關基礎設施工程的初步設計；確定房屋用地發展建議的可行性，以及制訂實施策略；
- (b) 就房屋用地發展及相關基礎設施工程建議進行環境影響評估(環評)；
- (c) 就制訂房屋用地發展建議進行社區參與活動；以及
- (d) 進行相關的工地勘測工程，包括監督工作。

元朗南房屋用地的研究範圍<sup>1</sup>及擬議的具發展潛力區(潛力區)<sup>2</sup>的位置圖載於**附件 1**。在該研究中，我們會在潛力區內覓出具潛力作房屋發展的用地，供公共及私人房屋發展之用。

3. 如申請獲財務委員會批准，我們計劃在 2012 年 12 月展開該研究，並預計在 2015 年 6 月完成。在該研究中，我們會制訂元朗南房屋用地的可持續及可行發展建議，以及相關基礎設施工程的建議。在該研究過程中，我們會就發展建議在土地用途、環境、文化遺產、交通、基礎設施工程、通風、景觀及城市設計等各方面，進行各項規劃及技術評估。

### 背景及理由

4. 現時，元朗南（即元朗公路南面的鄉郊土地）普遍為雜亂無章的低密度房屋、非正式工業活動和露天貯物場。該處接近元朗、屯門及天水圍新市鎮，以及擬議的洪水橋新發展區，並有連接市區的策略性道路，例如三號幹線及元朗公路。因此該區有潛力容納較高密度的房屋發展。不過，礙於缺乏配套基礎設施，包括道路、排水、排污、供水及公用設施，該區發展較高密度的房屋會受到限制。

5. 2011-12 年度《施政報告》公布，當局會研究把約 150 公頃位於北區<sup>3</sup>和元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途。我們建議進行該研究，以檢討位於元朗南的有關地方(主要是**附件 1**所示的潛力區)的發展潛力，希望在潛力區覓出房屋用地，作私人及公共房屋用途，並進行相關的基礎設施改善工程。由於落實房屋用地及其相關基礎設施工程的建議需要很長籌劃時間<sup>4</sup>，該研究必須盡早展開。

6. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行該研究，並監督相關的工地勘測工程。該研究會由土木工程拓展署及規劃署聯合

---

<sup>1</sup> 研究範圍的面積比具發展潛力區（潛力區）大，總面積大約為 1 500 公頃。這是因為要提高技術評估的準確性及完整性。

<sup>2</sup> 在**附件 1**所載的潛力區總面積大約為 200 公頃。潛力區位置及範圍屬初步性質，會於該研究中調整。

<sup>3</sup> 北區房屋用地的研究（即古洞南和上水 30 區的規劃及工程研究，以及缸瓦甫的工程可行性研究）會由整體撥款支付費用。

<sup>4</sup> 籌劃時間包括進行該研究、法定程序、諮詢、設計與建造基礎設施工程，以及所需的社區設施等所需要的時間。

負責。

## 對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計 752CL 號工程計劃的費用為 4,950 萬元，分項數字如下－

	百萬元
(a) 顧問費	26.5
(i) 規劃及工程研究	19.8
(ii) 環評	5.0
(iii) 監督工地勘測工程	1.7
(b) 工地勘測工程	10.0
(c) 社區參與活動的雜項費用	1.7
(d) 應急費用	3.8
小計	42.0 (按 2011 年 9 月 價格計算)
(e) 價格調整準備	7.5
總計	<u>49.5</u> (按付款當日價 格計算)

## 主要議題和及研究方法

8. 我們已就元朗南房屋用地，在規劃、設計及實施時所需注意的主要議題作出歸納，並會在該研究過程中加以處理。它們包括：

### 房屋

- (a) 該研究會審視在元朗南有潛力作公共及私人房屋發展的用地。由於適時提供配套的基礎設施及政府、機構及社區設施，對配合未來人口發展十分重要，我們會在該研究檢討所需設施的發展計劃。

### 基礎設施限制

- (b) 由於預期人口上升，我們有需要提供或提升基礎設施，包括道路、排水渠、排污渠、食水供應及公用設施等。該研究會探討並提出基礎設施工程建議，以配合未來元朗南的人口。

### 岩土工程問題

- (c) 潛力區大部分坐落於「附表所列地區二」(新界西北)<sup>5</sup>，在該處發展房屋及基礎設施，可能會受大理石基岩內的大溶洞影響。該研究會就「附表所列地區二」內建議的發展及基礎設施工程，評估它們在工程上的可行性。

### 露天貯物場、倉庫及鄉郊工場

- (d) 這些用途目前佔用了潛力區內大部分土地，將來可能會引起工業用途與住宅用途為鄰所產生的問題。該研究會檢討是否有需要在元朗南保留土地作這些工業用途，並會建議採取補救措施，處理工業用途與住宅用途為鄰所產生的問題，以及評估如果逐步淘汰這些用途帶來的社會經濟影響。

### 可持續發展

- (e) 為配合公眾對可持續發展的期望，該研究會探討一些措施，以推廣低碳排放及節省資源的發展、優質城市設計、綠化，以及源頭環境緩解措施等。

### 實施

- (f) 潛力區內大部分土地屬私人擁有，因此，推行發展建議時的實施機制將會是須要處理的主要議題。該研究會考慮土地擁有權情況以及在社區參與活動時收集到的公眾意見，探討並提出一個適用於元朗南的實施模式。

## **社區參與**

9. 社區參與是該研究的一個重要部分，我們會在該研究的不同階段，邀請立法會、元朗區議會、相關的鄉事委員會、地區團體、環保團體及其他持份者參與。

10. 我們建議採取三個階段的社區參與模式：

- (a) 第一階段-就該研究的願景及主要議題，徵詢公眾意見。顧問會檢討收集所得的公眾意見，擬備發展方案及「初步發展大綱圖」。

---

<sup>5</sup> 「附表所列地區二」(新界西北)是指在《建築物條例》附表 5 內所列的第二號地區。該地區內部分區域的地質有大理石，而大理石的表層通常有岩溶特性。部分的大理石內可能有大溶洞。該地區在研究範圍內的覆蓋載於附件 1 的圖內。

- (b) 第二階段-邀請公眾討論「初步發展大綱圖」。第二階段社區參與的結果會成為制訂「建議發展大綱圖」草圖及「初步發展藍圖」的基礎。
- (c) 第三階段-就「建議發展大綱圖」草圖及「初步發展藍圖」收集公眾意見，以便為「建議發展大綱圖」及「建議發展藍圖」作最後定稿。

## 公眾諮詢

11. 我們已在 2012 年 3 月 7 日及 3 月 9 日，分別諮詢屏山鄉鄉事委員會及十八鄉鄉事委員會。該兩個委員會表示不反對該研究。十八鄉鄉事委員會要求，該研究亦應考慮把研究範圍內的一些荒廢農地，用作房屋發展。

12. 我們在 2012 年 3 月 14 日諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會，該委員會普遍支持該研究。有部分委員再次提出上文第 11 段所述的十八鄉鄉事委員會要求。我們表示，顧問在進行該研究時，會考慮他們的意見，以及其他公眾意見，覆檢在研究範圍內其他土地，包括他們建議的土地，作房屋發展的潛力。

## 對環境的影響

13. 該研究屬環評條例(第 499 章)附表 3 的指定工程項目(即須有環境影響評估報告的主要指定工程項目)。在開展個別工程項目時，如這些工程項目屬附表 2 的指定工程項目，例如：新建道路、現有道路的主要改善工程，以及污水泵站等，則必須在建造和運作前，取得環境許可證。我們會就擬議發展及相關基礎設施工程，在該研究中進行環評，以符合環評條例的規定。我們已在費用預算內，預留 500 萬元(按 2011 年 9 月價格計算)，以進行有關的環評。

14. 該研究只會產生極少量建築廢物。我們會要求顧問全面考慮，在日後進行建造工程計劃時採取措施，盡量減少產生建築廢物，以及盡量再用/循環使用這些建築廢物。

## 對文物的影響

15. 該研究不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點/歷史建築、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## **土地徵用**

16. 該研究無須徵用任何土地。該研究會審視元朗南房屋用地發展建議的實施機制，以及實施發展建議和相關基礎設施工程所需徵用土地的範圍。

## **背景資料**

17. 我們在 2011 年 9 月把 752CL 號工程計劃提升為乙級。

18. 該研究不會涉及移走樹木或植樹建議。我們會要求顧問在工程計劃的策劃及設計階段，須顧及保存樹木。我們亦會盡量把植樹建議納入日後的施工階段中。

19. 我們估計為進行該研究而開設的職位約有 27 個(6 個工人職位和另外 21 個專業/技術人員職位)，共提供 625 個人工作月的就業機會。

## **未來路向**

20. 我們計劃在 2012 年 6 月及 7 月分別徵求工務小組委員會通過及財務委員會批准把 752CL 號工程計劃提升為甲級。

21. 請委員就上述關於元朗南房屋用地規劃，以及研究範疇和模式的相關主要議題提供意見。各委員的意見會在稍後進行該研究時予以考慮。

## **附件**

附件 1 元朗南房屋用地規劃及工程研究—具發展潛力區位置圖

## **發展局**

2012 年 5 月