

討論文件
2022 年 4 月 26 日

立法會發展事務委員會

元朗南發展
撥款申請

- (a) 第一期發展的建造工程
(b) 第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計

目的

本文件旨在向委員簡介以下向立法會財務委員會(「財委會」)提交的元朗南發展¹撥款申請：

第一期發展的建造工程

- (a) 為配合第一期發展，把 **7817CL 號** 工程計劃和 **7827CL 號** 工程計劃的一部分提升為甲級，以進行工地平整和基礎設施工程(涵蓋 7817CL 號工程計劃的「第一階段工程」和 7817CL 號工程計劃的「第二甲階段工程」)，估計所需費用約為 72 億 3,950 萬元；

第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計

- (b) 為配合第二期發展及第三期發展的一部分，把 **7827CL 號** 工程計劃的一部分提升為甲級，以就第二乙階段和第三階段的工地平整和基礎設施工程(「第二乙階段工程」和「第三階段工程」)進行詳細設計，以及進行工地勘測，估計所需費用約為 1 億 2,720 萬元。

¹ 元朗南發展共分 3 期推展：

發展期數	第一期	第二期	第三期
工程計劃(工務計劃項目)	第一階段(7817CL)及第二甲階段(7827CL)	第二乙階段(7827CL)	第三階段(7827CL)及第四階段(有待立項)

工程範圍和性質

第一期發展的建造工程

2. 擬議的第一期發展工程範圍包括：

- (a) 為約 22 公頃土地進行工地清理和平整(包括土地除污)，讓已平整的土地其後可用作發展公營房屋(3.3 公頃)、多層樓宇以容納棕地作業(4.4 公頃)、鄉村遷置區以安置受影響而又符合搬村資格的屋地(0.8 公頃)、公共休憩用地(2.4 公頃)、部分環保運輸服務預留用地，以及建造下文第(b)及(c)項所述的基礎設施工程；
- (b) 建造總長約 13 700 米的道路工程，包括建造新道路(即擬議的 D1 路、D2 路、L1A 路、L1B 路、L2 路和 L3 路)、重建唐人新村交匯處、重建／擴闊現有公庵路、僑興路²、黃泥墩村路、欖堤東路、欖裕路、大旗嶺路、大棠路、欖喜路、朗漢路和十八鄉路的部分路段、重定／擴闊山下路和深涌路的部分路段的走線、重定／擴闊／延長唐泰路的部分路段的走線、在現有十八鄉交匯處建造一條新連接路，以及建造相關的單車徑及行人路；
- (c) 建造長約 5 800 米的污水管道、長約 2 600 米的加壓污水管道、長約 13 300 米的輸水管，以及進行其他相關工程，包括排水及環境美化工程，以及建造長約 680 米的公用設施共同溝³；以及
- (d) 為上文第(a)至(c)項所述工程而實施的環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃。

3. 擬議的第一期發展工程的平面圖和構思圖載於**附件 1**。

² 重建／擴闊現有公庵路和僑興路的部分路段，包括覆蓋明渠工程。

³ 公用設施共同溝是以地底隧道模式放置各類公用設施纜線和管道，避免在進行保養及修理時開掘道路，從而減低對道路使用者的滋擾。

第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計

4. 第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計包括以下範圍：
- (a) 為約 128 公頃土地(第二期發展佔 63 公頃和第三期(部分)發展佔 65 公頃)的工地清理和平整(包括土地除污)及所提供的相關基礎設施⁴進行詳細設計，讓已平整的土地可準備作其後發展⁵；
 - (b) 為上文第(a)項所述日後進行的工程而實施的環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃；以及
 - (c) 相關工地勘測工程及其所需的監督工作，以及就本段所述的詳細設計及工地勘測工程擬備招標文件及評審標書。
5. 就上文第 4 段所述的詳細設計涵蓋的擬議的第二期發展及第三期(部分)發展工程的地理分布平面圖載於**附件 2**。
6. 待財委會批准撥款後，我們計劃最早約於 2022 年第三季展開建造擬議的第一期發展工程，以及展開第二期發展及第三期(部分)發展工程的詳細設計。為配合上述時間表，土木工程拓展署計劃為第一期發展的首項工程合約，以及第二期發展及第三期(部分)發展的工程詳細設計的顧問合約進行同步招標，但會待財委會批准撥款後，才批出該等合約。
7. 我們把 **7827CL 號** 工程計劃餘下部分有關第二期發展及第三期(部分)發展的建造工程部分保留於乙級。待詳細設計分別約於 2024 年及 2028 年大致完成後才就 **7827CL 號** 工程計劃的餘下部分申請撥款。
8. 第三期發展的餘下部分(即第四階段工程，詳見**附件 3**)並不包括在是次撥款申請內，原因是如下文第 15 段所述元朗南發展可能會在增加發展規模檢討後擴大發展面積。待有關檢討完成後，會盡快就第四階段的詳細設計和工程所需費用申請撥款。

⁴ 包括道路工程、公共運輸交匯處、排水、排污(包括污水泵房)、供水系統(包括再造水設施及再造水配水庫)、美化市容地帶、園境美化工程、河道活化／改善工程、公用設施共同溝、機電及相關工程。

⁵ 其後發展包括公營及私營房屋、社區設施、多層樓宇以容納棕地作業、露天貯物、淨水設施、電力支站、鄉村遷置區以安置受影響而又符合搬村資格的屋地、部分環保運輸服務預留用地及／或其他用途。

理由

元朗南發展的重要性

9. 元朗南發展定位為元朗新市鎮的擴展部分，大致位處元朗公路、公庵路及大欖郊野公園之間，主要涵蓋唐人新村及大棠地區，佔地約 224 公頃(包括 185 公頃擬議作新發展的用地，以及 39 公頃主要涵蓋將會保留的現有住宅群或道路／渠道，以及劃作農業用途及綠化地帶不擬作發展的用地)。透過全面規劃和改善基礎設施，元朗南發展將會是其中一個主要土地供應來源，足以應付香港中長期的房屋發展需要。元朗南發展區同時亦是北部都會區內的主要土地發展地區之一。

10. 待第一期發展的建造工程獲批撥款後，我們目標是於 2024 年年底開始提供已平整的土地，以發展第一批約 4 300 個公營房屋單位，讓元朗南發展首批居民可於 2028-29 年度或之前遷入。這批公營房屋單位是已公布的 2022-23 年度至 2031-32 年度十年期間預計公營房屋供應的一部分。我們的目標是讓大部分人口於第二期發展中的公營房屋單位在 2031 年落成後遷入。待元朗南發展於 2038 年或之前完成後，該區將提供約 **32 900 個住宅單位**，以容納**新增人口約 98 700 人**，並創造約 **13 700 個就業職位**。如下文所述，我們正進行增加發展規模檢討，以探討進一步增加總發展面積及可提供的房屋單位數目的可行性。

分期發展

11. 元朗南發展的分期發展方案載於**附件 3**。有關元朗南發展的主要數字表列如下：

	第一期發展	第二期發展	第三期發展 ⁶	整項發展 ⁶
發展面積	22 公頃	63 公頃	100 公頃 (當中 65 公頃 納入是次有關 詳細設計的撥 款申請內)	185 公頃
可提供的房屋單位 (公營／私營房屋)	4 300 個 (4 300 個／ 無)	12 600 個 (12 600 個／ 無)	16 000 個 (5 400 個／ 10 600 個)	32 900 個 (22 300 個／ 10 600 個)

⁶ 第三期發展及整項發展的發展面積、發展密度及可提供的房屋單位數目將因應增加發展規模檢討的研究結果而有所調整。

	第一期發展	第二期發展	第三期發展 ⁶	整項發展 ⁶
估計新增人口	13 200 人	38 500 人	47 000 人	98 700 人
工業樓面面積	218 400 平方米	278 500 平方米	不適用	496 900 平方米
商業樓面面積	16 600 平方米	48 400 平方米	164 900 平方米	229 900 平方米
估計新增就業職位	1 700 個	4 100 個	7 900 個	13 700 個
發展面積內須收回的私人土地	15 公頃 ⁷	135 公頃		150 公頃
發展面積內須清理的政府土地	7 公頃 ⁷	28 公頃		35 公頃
須清理的住戶數目	95 個	462 個		557 個
須清理的業務經營者數目	220 個	644 個		864 個
受影響的常耕農地	0.5 公頃	4.5 公頃		5 公頃(根據「元朗南房屋用地規劃及工程研究-勘查研究」於2013年進行的實地調查)
工地平整及基礎設施工程的時間表	2022 年至 2028 年	2025 年至 2031 年 暫定	2029 年至 2033/2038 年 暫定	2022 年至 2038 年 暫定

加快公營房屋供應

12. 元朗南發展可提供的房屋單位中，約七成為公營房屋單位。為加快公營房屋供應以切合市民的迫切需求，我們已把大部分公營房屋用地納入首兩期發展。

有助餘下階段發展

13. 擬議的第一期發展工程，將提供首幅公營房屋用地的平整土地和基礎設施，並同時加強元朗南發展及其附近地區與元朗新市鎮和策略性道路的連接性。儘管第一期發展所佔發展面積相對較少(22 公頃)，但涵蓋餘下發展階段的預備工作，對順利推展整個元朗南發展計劃非常重要。經第一期發展工程平整後可供發展的土地，可作興建遷置屋

⁷ 不包括主要用作元朗南發展範圍外的道路工程約 31 公頃土地(涉及 27 公頃的政府土地及 4 公頃的私人土地)。

宇以安置受影響而又符合搬村資格的屋地住戶，以及可提供共 218 400 平方米的工業樓面面積的多層樓宇，有助重置後期受影響的棕地作業。

優化基礎設施

14. 規劃第一期發展的範圍時已採用「基建先行」原則。如**附件 1**所示，第一期發展的擬議道路及基礎設施工程不僅覆蓋第一期發展的土地，亦伸延至後期階段發展的土地。提前完成基礎設施工程，亦有助加快整體發展過程。此外，區內現時交通狀況和基礎設施提供亦能盡早得到改善。舉例來說，擬議重建唐人新村交匯處、在現有十八鄉交匯處建造一條新連接路及重建／擴闊現有公庵路的部分路段的交通改善措施，將有助改善現有交通狀況，亦為地區人士所期望。

增加發展規模檢討

15. 制訂元朗南發展的發展建議時，公眾關注到高密度發展項目與唐人新村地區現有的低密度住宅區和公庵路南面地區的自然環境是否相容，因此，這兩個地區的建議地積比率相對較低(唐人新村地區為 1 至 1.5 倍，而公庵路南面地區為 2.4 至 4 倍)。然而，鑑於對土地和房屋短缺的關注日增，市民強烈要求政府更善用土地資源，尤其是在新發展區。有鑑於此，我們已開展增加發展規模檢討，以探討可否增加上述兩個地區(屬第三期發展的部分)的地積比率，以及在不影響整體發展進程的前提下擴大發展面積以涵蓋鄰近的鄉郊土地。

就第一期發展工程收回和清理土地

16. 第一期發展涉及收回及清理合共 53 公頃的土地(22 公頃用作元朗南發展，及 31 公頃主要用作元朗南發展範圍外的道路工程)，該 53 公頃的土地包括 19 公頃的私人土地(涉及 379 幅私人地段)及 34 公頃的政府土地，合共約 95 個住戶(涉及大約 230 人)及約 220 個業務經營者會受影響。這些住戶大部分是佔用寮屋，而業務經營者則主要經營棕地作業，例如工場、物流、倉庫和露天貯物。

17. 根據最新的發展的時間表，預計在 2022 年第 4 季起陸續清理這些受影響的住戶和業務經營者。除相關條例下的法定補償選項外，我們亦可向受影響的合資格土地業權人及佔用人提供各種現時行政上適用的特惠津貼，並根據現行安排為合資格住戶提供免經濟狀況審查的特惠安置安排。

18. 為如期完成收回及清理 379 幅私人地段涉及約 19 公頃土地，以達至首批居民於 2028 年入伙的目標，我們將會在諮詢發展事務委員會後，隨即根據《收回土地條例》(第 124 章)及《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)開展收回土地程序。

對財政的影響

19. 按付款當日價格計算，我們估計擬議的第一期發展工程，以及第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計費用總額如下：

	百萬元	百萬元	百萬元
第一期發展—建造工程			7,239.5
7817CL 號工程計劃—第一階段工程			
(a) 工地清理和平整(包括土地除污)及道路工程		1,154.7	
(i) 工地清理和平整(包括土地除污)	105.0		
(ii) 道路工程	1,049.7		
(b) 其他基礎設施工程(例如排水及排污設備、輸水、園境美化工程)		791.5	
(c) 顧問費、駐工地人員的薪酬及應急費用		426.1	
		2,372.3	
7827CL 號工程計劃(部分)—第二甲階段工程			
(a) 工地清理和平整(包括土地除污)及道路工程		3,264.4	
(i) 工地清理和平整(包括土地除污)	144.9		
(ii) 道路工程	3,119.5		
(b) 其他基礎設施工程(例如排水及排污設備、輸水、園境美化工程)		733.3	
(c) 顧問費、駐工地人員的薪酬及應急費用		869.5	
		4,867.2	

	百萬元	百萬元	百萬元
第二期發展及第三期(部分)發展—詳細設計			127.2
7827CL號工程計劃(部分)—第二乙階段		127.2	
及第三階段工程			
		總額	<u>7,366.7</u>

20. 我們估計第一期發展的收回和清理土地的費用，包括向合資格土地業權人、業務經營者和寮屋佔用人發放的款項，約 32 億 3,910 萬元；這筆費用將在**總目 701「土地徵用」**項下撥款支付。我們另外會按既定程序在基本工程儲備基金其他整體撥款分目項下尋求撥款，以支付每年所需的現金流量。

公眾諮詢

21. 在規劃元朗南發展項目期間，我們透過舉辦公眾論壇、社區工作坊、簡介會和聚焦小組會議，以及市民提交的書面意見，蒐集公眾意見。市民普遍支持落實元朗南發展，以提供土地，滿足香港中長期的房屋發展需要。另一方面，亦有市民建議提高地積比率相對較低的土地的發展密度。

22. 涵蓋元朗南第一和第二期發展的《唐人新村分區計劃大綱草圖》及《大棠分區計劃大綱草圖》已於 2020 年 7 月 10 日刊憲。進行法定規劃期間，政府分別就《唐人新村分區計劃大綱草圖》接獲 79 份有效申述和 140 份有效意見，以及就《大棠分區計劃大綱草圖》接獲 136 份有效申述和 171 份有效意見。在 2021 年 3 月和 4 月經考慮有關申述和意見後，城市規劃委員會決定不會因應有關申述修訂分區計劃大綱草圖。行政長官會同行政會議亦已於 2021 年 8 月批准有關分區計劃大綱草圖。經核准的分區計劃大綱圖於 2021 年 8 月 20 日展示予公眾查閱。

23. 我們於 2020 年 11 月就擬議的第一期發展工程諮詢十八鄉鄉事委員會(「十八鄉鄉委會」)、屏山鄉鄉事委員會(「屏山鄉鄉委會」)及元朗區議會轄下交通及運輸委員會(「交委會」)。十八鄉鄉委會表示原則上支持元朗南發展，並促請土木工程拓展署盡快開展擬議工程；元朗區議會轄下交委會及屏山鄉鄉委會均不表反對。

24. 我們在 2021 年 3 月分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用第 370 章規定，就第一期發展的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們分別就擬議道路工程和排污設備工程接獲合共 120 份和 59 份反對意見。有關反對意見主要關乎擬議道路工程和排污設備工程施工和運作期間造成的影響、補償和安置安排，以及元朗南發展的整體規劃；其中 7 份對擬議道路工程的反對意見和 1 份對擬議排污設備工程的反對意見獲無條件撤回，其餘的反對意見則未能調解。我們已把擬議道路工程及排污設備工程，連同未能調解的反對意見提交行政長官會同行政會議考慮。行政長官會同行政會議於 2022 年 2 月授權進行經修訂⁸的擬議道路工程及排污設備工程。擬議道路工程及排污設備工程的授權公告於 2022 年 3 月刊憲。

對環境的影響

25. 元朗南發展屬《環境影響評估條例》(《環評條例》)(第 499 章)附表 3 所訂明的指定工程項目。元朗南發展的部分擬議工程屬《環評條例》附表 2 所訂明的指定工程項目，須就其建造和運作申領環境許可證。元朗南發展的環境影響評估報告(「環評報告」)已於 2017 年 11 月按《環評條例》獲有條件批准。根據環評報告的結論，元朗南發展對環境造成的影響，可控制至符合《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。

26. 唐人新村交匯處改善工程及沿公庵路及僑興路的明渠覆蓋工程為第一期發展的部分擬議工程，屬《環評條例》附表 2 所訂明的指定工程項目。政府已於 2018 年 2 月、2021 年 11 月及 2022 年 1 月就上述指定工程項目的建造和運作發出環境許可證。我們會實施經核准的環評報告所建議及相關環境許可證所訂定的措施，主要措施包括在部分路段加設隔音屏障／半密封式隔音罩／全密封式隔音罩和採用低噪音路面。我們已把實施環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃所需費用納入整體工程預算費內。

27. 為控制擬議的第一期發展工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施建議的環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃，以控制建造工程對環境造成的影響，以符合既定標準和準則的水平。該等緩解措施主要包括使用低噪音設

⁸ 有關修訂涉及縮減部分私人地段的擬議收地範圍。

備和活動隔音屏障或隔音罩，以盡量減少噪音；在工地定時灑水及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚情況；以及在排放工地徑流前使用臨時排水渠收集和處理工地徑流。我們已把實施有關措施所需費用納入工程預算費內。

28. 在規劃和設計階段，我們已考慮擬議的第一期發展工程及其施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物⁹。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環再造或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

29. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把該等廢物再用和循環再造。我們會確保工地的日常運作與核准的管理計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開處理，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

30. 我們估計擬議的第一期發展工程合共會產生約 703 000 公噸建築廢物，其中約 414 800 公噸(59%)的惰性建築廢物會於工地再用，並會把 179 900 噸(26%)的惰性建築廢物運送到公眾填料接收設施。我們會把餘下 108 300 公噸(15%)的非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就擬議的第一期發展工程而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區的費用估計總額約為 3,450 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

對交通的影響

31. 我們已在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」下進行交通及運輸影響評估，最近亦進行了交通檢討，均涵蓋元朗南各發展階段。結

⁹ 公眾填料接收設施載列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

果顯示，擬議的第一期發展工程所造成的交通及運輸影響，屬可予接受。

32. 施工時，我們會配合擬議的第一期發展工程實施相關的臨時交通安排，並會成立由土木工程拓展署、運輸署和香港警務處代表以及其他持份者組成的交通管理聯絡小組，以討論、審議及檢討承建商提出的臨時交通安排，以盡量減少擬議工程對交通造成的影響。此外，我們會設立電話熱線，解答市民查詢或處理投訴。

對文物的影響

33. 我們在進行元朗南發展的環評時已完成文化遺產影響評估。根據評估的結論，擬議的第一期發展工程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、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處(「古蹟辦」)界定的政府文物地點。

34. 至於環評研究中鑑定為具中等考古潛力，並受擬議的第一期發展工程影響的地點，我們會在收回私人土地後及於建造和工地勘測工程動工前進行考古調查。擬議考古工作的範圍和計劃將與古蹟辦商議。待考古工作有結果後，我們將提出獲古蹟辦同意的適當緩解措施。如在具低至中等考古潛力的地區施工期間發現古物或懷疑古物，我們會立即通知古蹟辦，並徵求古蹟辦同意以採取必要的跟進行動。如發現任何建於 1969 年或之前的地面和地下建築物／構築物，會立即或盡早通知古蹟辦。

背景資料

35. 我們分別在 2016 年 9 月和 2018 年 9 月把 **7817CL 號** 工程計劃和 **7827CL 號** 工程計劃提升為乙級。

36. 我們在 2018 年 2 月和 2020 年 3 月分別委聘顧問，就元朗南第一期發展工程進行詳細設計。有關費用已在分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項目下撥款支付。我們已大致完成擬議的第一期發展工程的詳細設計工作。

37. 在第一期發展工程範圍內，現有的 5 821 棵樹木中，1 881 棵將予保留。擬議工程將涉及影響 3 940 棵樹，包括移除 3 891 棵樹及移

植 49 棵樹。另外，在 5 821 棵樹木當中，有 12 棵具特別價值樹木¹⁰在項目實施期間將受到影響(詳情載於**附件 4**)。我們會把植樹建議納入工程內，當中包括估計種植 2 116 棵新樹木。

38. 第二期發展及第三期(部分)發展的詳細設計(包括工地勘測)在現階段不會直接涉及任何移除或種植樹木的建議。我們將會在設計階段考慮保育樹木的需要，制訂樹木保育、移除、補償和重植的建議，並按需要在擬議的第二期發展及第三期(部分)發展工程進行期間實施該等建議。

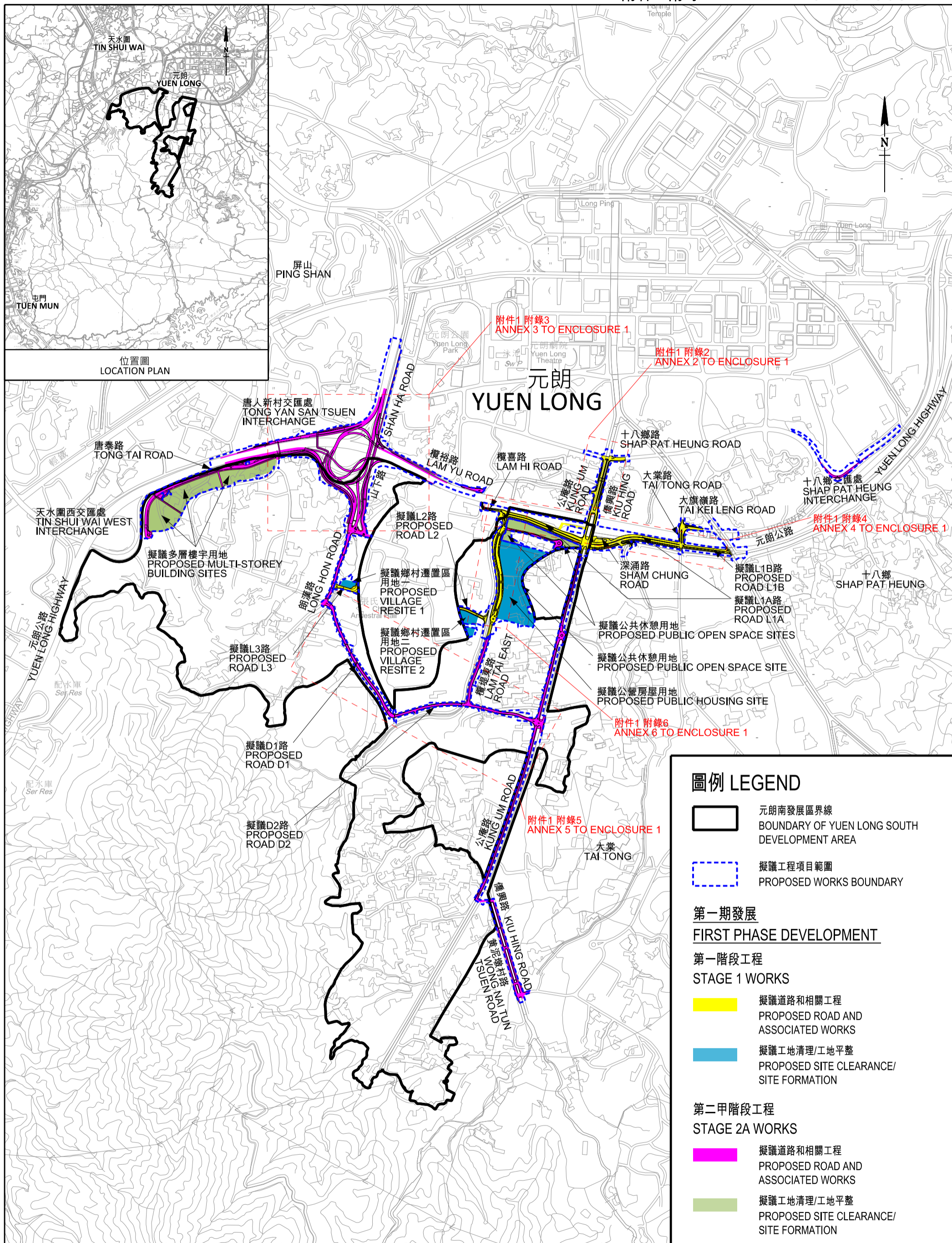
未來路向

39. 我們計劃就上文第 1 段所述與元朗南發展相關的撥款申請諮詢工務小組委員會，並尋求財委會批准撥款。同時，我們亦會如上文第 18 段所述開展第一期發展的收回土地程序。

發展局
土木工程拓展署
規劃署
2022 年 4 月

¹⁰ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下：

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<http://www.herbarium.gov.hk/PublicationsPreface.aspx?BookNameId=1>)所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 已知的風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化意義的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。



位置圖
LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 元朗南發展區界線
BOUNDARY OF YUEN LONG SOUTH DEVELOPMENT AREA
- 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY

第一期發展
FIRST PHASE DEVELOPMENT

第一階段工程
STAGE 1 WORKS

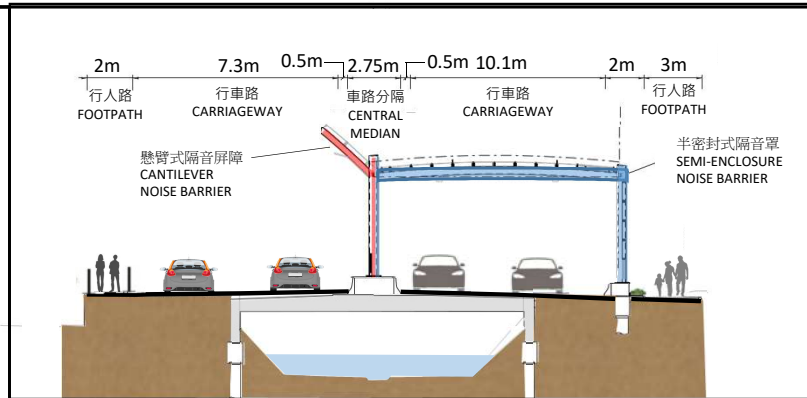
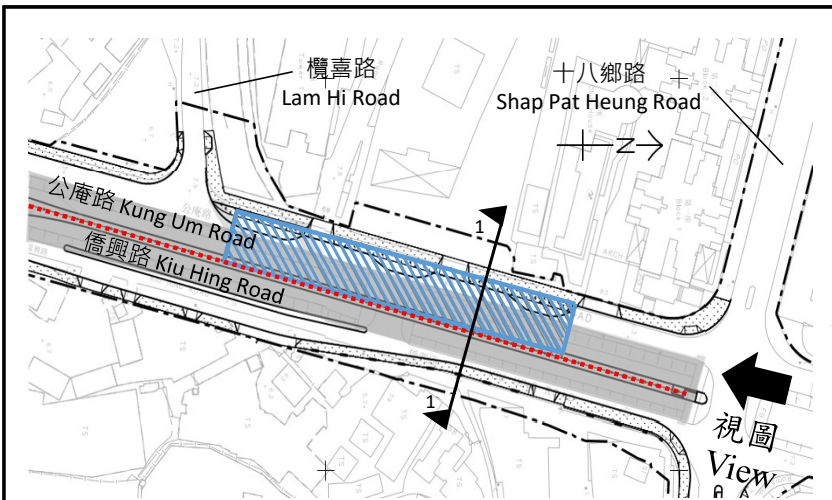
- 擬議道路和相關工程
PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理/工地平整
PROPOSED SITE CLEARANCE/SITE FORMATION

第二甲階段工程
STAGE 2A WORKS

- 擬議道路和相關工程
PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理/工地平整
PROPOSED SITE CLEARANCE/SITE FORMATION

圖則名稱 drawing title

元朗南第一期發展工程
YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS



擬議明渠上蓋剖面圖 1-1
PROPOSED NULLAH DECKING SECTION 1-1

圖例 Legend:

- 擬議工程項目範圍
Proposed Works Boundary
- 擬議懸臂式隔音屏障
Proposed Cantilever Noise Barrier
- 擬議半密封式隔音罩
Proposed Semi-enclosure Noise Barrier
- 擬議明渠上蓋
Proposed Nullah Decking

註：構思圖及剖面圖只作示意用途。
Note: Artistic impression and section are indicative only.

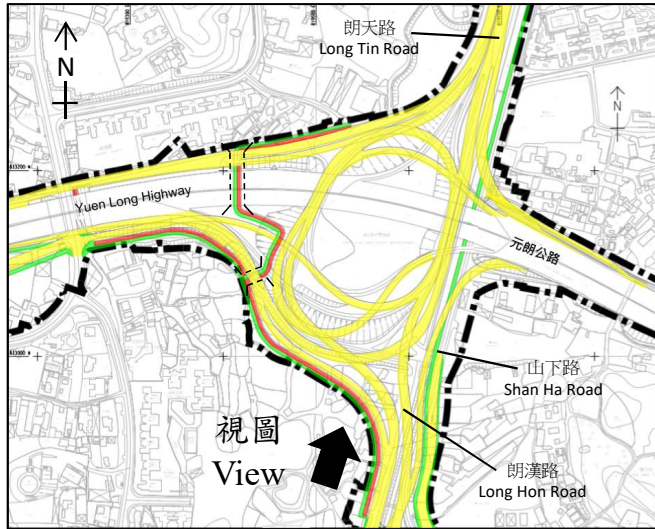


現有狀況
EXISTING CONDITION



擬議工程完成後
AFTER COMPLETION OF PROPOSED WORKS

圖則名稱 Drawing Title:
元朗南第一期發展工程
擬議沿公庵路介乎十八鄉路及元朗公路之間的加建明渠上蓋平面圖、剖面圖及構思圖
YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN, SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED NULLAH DECKING ALONG KUNG UM ROAD
BETWEEN SHAP PAT HEUNG ROAD AND YUEN LONG HIGHWAY



圖例 Legend:

--- 擬議工程項目範圍

--- 擬議單車徑

--- 擬建行人路

--- 擬建行人隧道

註：此構思圖只作示意用途。

Note: Artistic impression is indicative only.



擬議行車道 (包括於適當位置設置噪音緩解設施)
Proposed carriageway (including noise mitigation measures at appropriate locations)



擬建單車徑
Proposed Cycle Track



擬建行人隧道
Proposed Pedestrian Subway



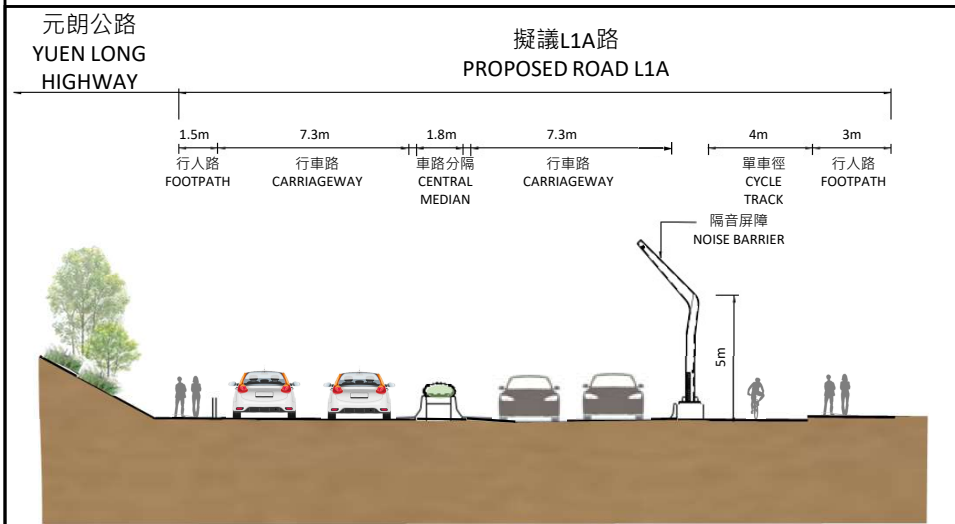
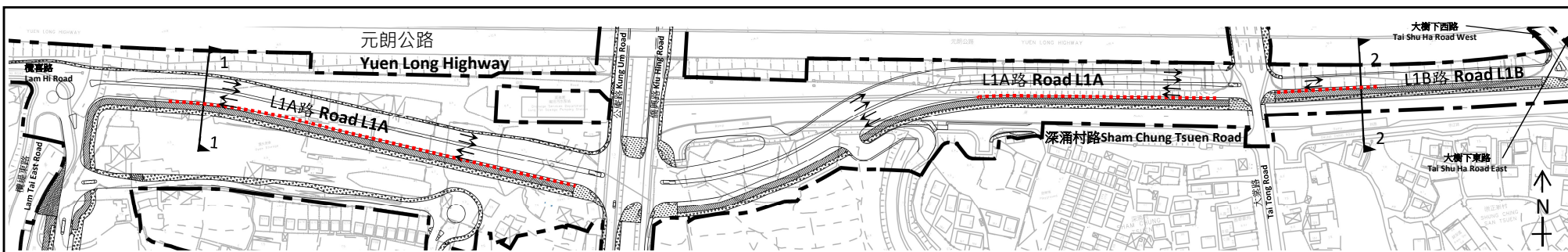
圖則名稱 Drawing Title:

元朗南第一期發展工程

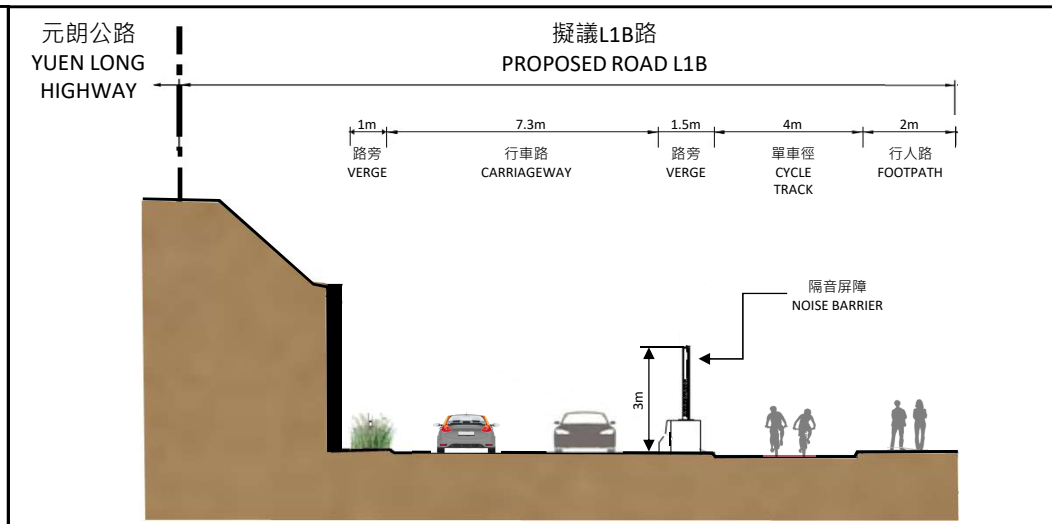
擬議重建唐人新村交匯處平面圖及構思圖

YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED RECONSTRUCTION OF TONG YAN SAN TSUEN INTERCHANGE



擬議L1A路剖面圖 1-1
PROPOSED ROAD L1A SECTION 1-1



擬議L1B路剖面圖 2-2
PROPOSED ROAD L1B SECTION 2-2

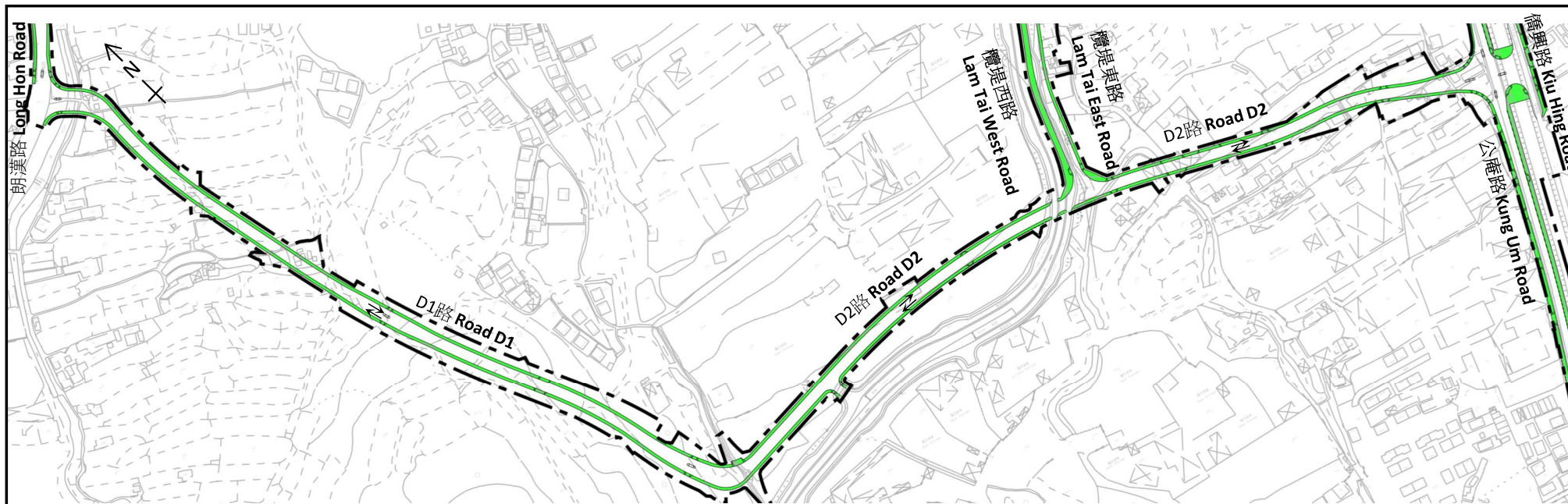
圖例 Legend:

-
- 擬議工程項目範圍
Proposed Works Boundary
-
- 擬議行人路
Proposed Footpath
-
- 擬議隔音屏障
Proposed Noise Barrier
-
- 擬議美化市容地帶
Proposed Amenity Area
-
- 擬議單車徑
Proposed Cycle Track

註：構思圖及剖面圖只作示意用途。
Note: Artistic impression and section are indicative only.

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南第一期發展工程
擬議L1A及L1B路平面圖及剖面圖
YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN AND SECTION OF PROPOSED ROAD L1A AND ROAD L1B

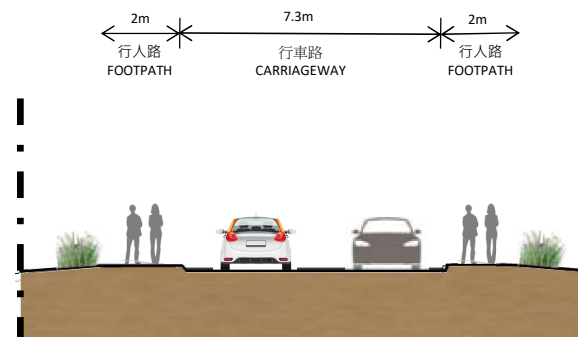


圖例 Legend:

- 擬議工程項目範圍
Proposed Works Boundary
- 擬議行車道 Proposed Carriageway
- 擬建行人路 Proposed Footpath

註：構思圖及剖面圖只作示意用途。
Note: Artistic impression and section are indicative only.

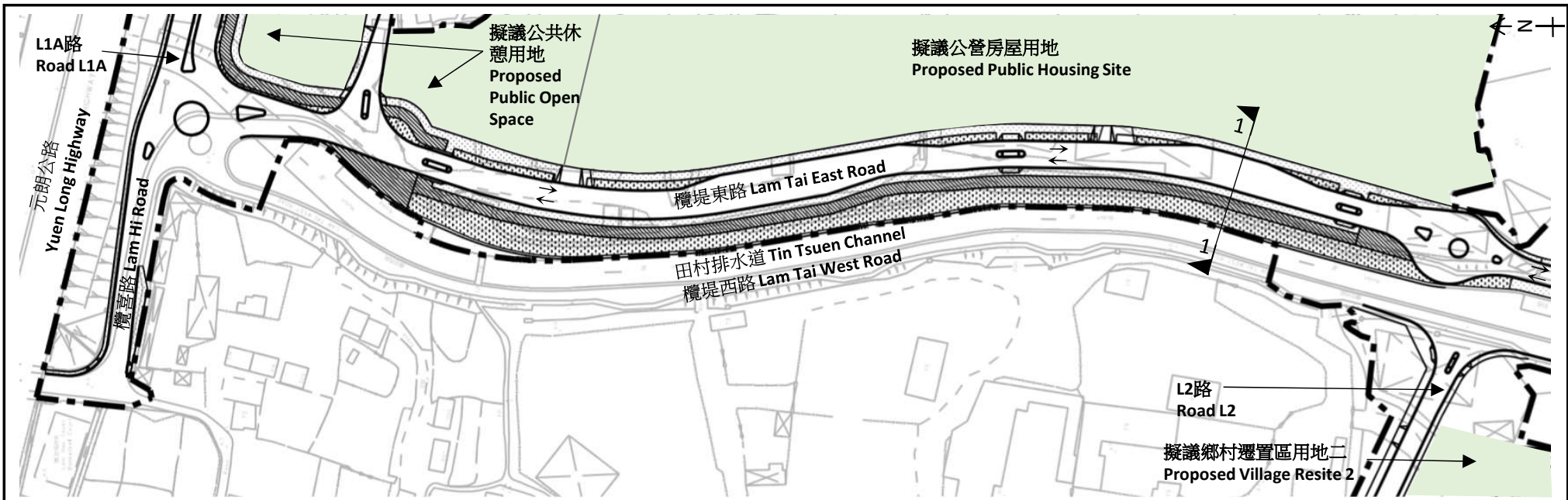
擬議D1路及D2路將於第二期發展提升為雙程雙線分隔車道。
The proposed Road D1 and Road D2 will be upgraded to dual two-lane carriageway in the Second Phase development.








擬議D1路及D2路典型剖面圖
PROPOSED ROAD D1 AND ROAD D2 TYPICAL SECTION

圖則名稱 Drawing Title:

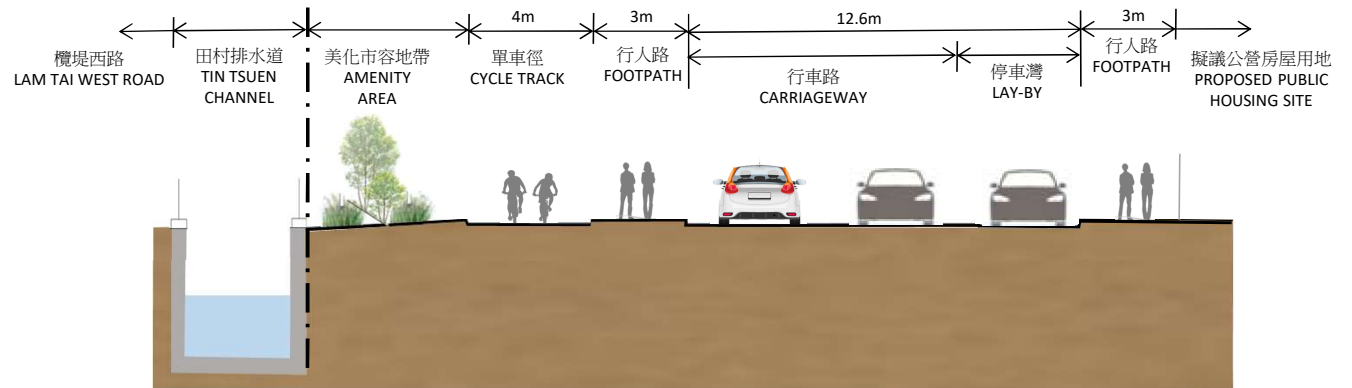
元朗南第一期發展工程
擬議D1路及D2路平面圖及剖面圖
YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN AND SECTION OF PROPOSED ROAD D1 AND ROAD D2



圖例 Legend:

-  擬議工程項目範圍
Proposed Works Boundary
-  擬議行車道
Proposed Carriageway
-  擬議行人路
Proposed Footpath
-  擬議單車徑
Proposed Cycle Track
-  擬議美化市容地帶
Proposed Amenity Area

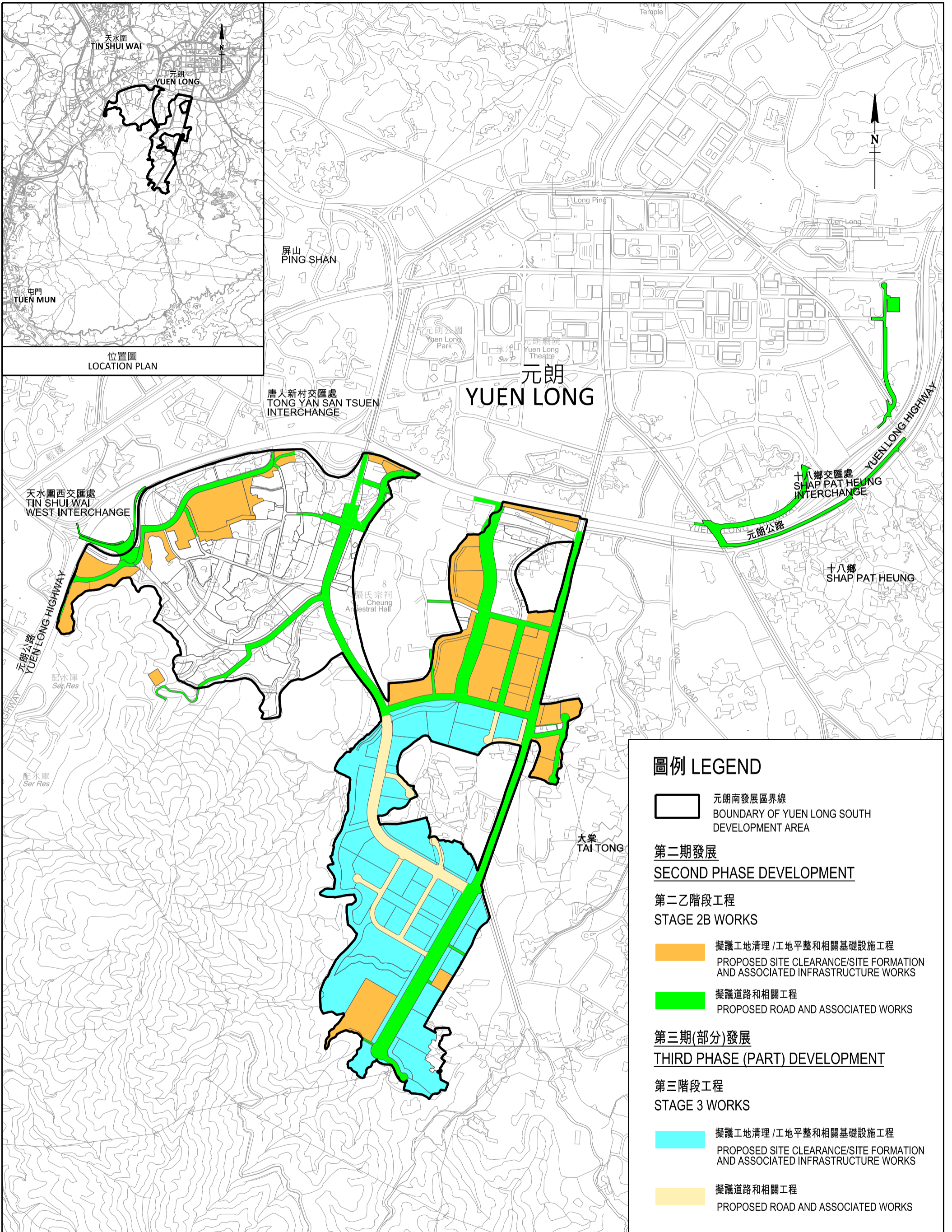
註：構思圖及剖面圖只作示意用途。
Note: Artistic impression and section are indicative only.



擬議擴闊欖堤東路剖面圖 1-1
PROPOSED WIDENING OF LAM TAI EAST ROAD SECTION 1-1

圖則名稱 Drawing Title:

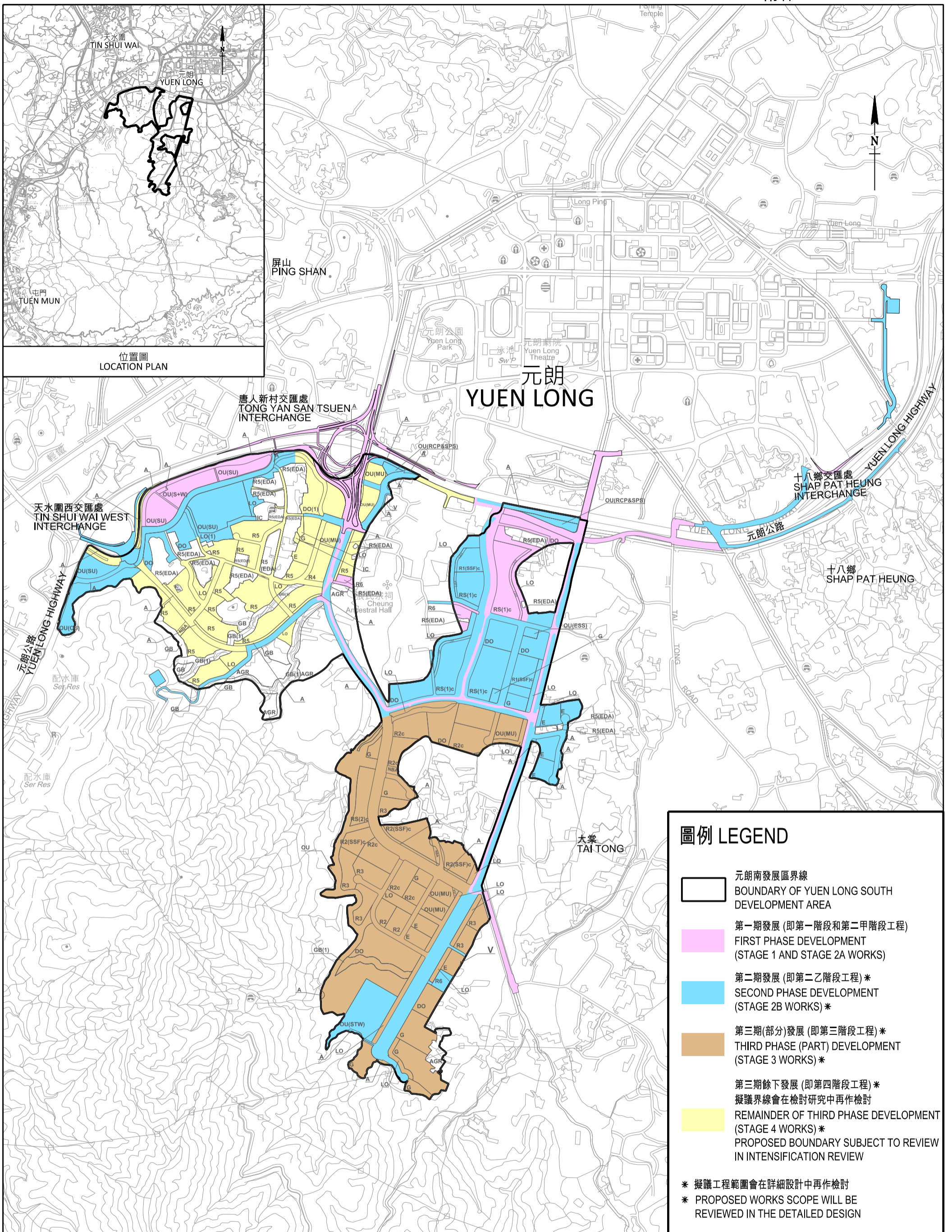
元朗南第一期發展工程
擬議擴闊欖堤東路平面圖及剖面圖
YUEN LONG SOUTH FIRST PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN AND SECTION OF PROPOSED WIDENING OF LAM TAI EAST ROAD



圖則名稱 drawing title

元朗南第二期發展及第三期(部分)發展工程

YUEN LONG SOUTH SECOND PHASE DEVELOPMENT AND THIRD PHASE (PART) DEVELOPMENT WORKS



位置圖
LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 元朗南發展區界線
BOUNDARY OF YUEN LONG SOUTH DEVELOPMENT AREA
 - 第一期發展 (即第一階段和第二甲階段工程)
FIRST PHASE DEVELOPMENT (STAGE 1 AND STAGE 2A WORKS)
 - 第二期發展 (即第二乙階段工程) *
SECOND PHASE DEVELOPMENT (STAGE 2B WORKS) *
 - 第三期(部分)發展 (即第三階段工程) *
THIRD PHASE (PART) DEVELOPMENT (STAGE 3 WORKS) *
 - 第三期餘下發展 (即第四階段工程) *
REMAINDER OF THIRD PHASE DEVELOPMENT (STAGE 4 WORKS) *
擬議界線會在檢討研究中再作檢討
PROPOSED BOUNDARY SUBJECT TO REVIEW IN INTENSIFICATION REVIEW
- * 擬議工程範圍會在詳細設計中再作檢討
* PROPOSED WORKS SCOPE WILL BE REVIEWED IN THE DETAILED DESIGN

圖則名稱 drawing title

元朗南發展各期發展示意圖
YUEN LONG SOUTH DEVELOPMENT PHASING PLAN

工務計劃項目第 7817CL 號 - 元朗南發展 - 第一階段工程 - 工地平整和基礎設施 及
工務計劃項目第 7827CL 號(部分) - 元朗南發展 - 第二甲階段工程 - 工地平整和基礎設施
12 棵受影響具特別價值樹木的詳情

PWP item No. 7817CL – Yuen Long South Development Stage 1 Works – Site Formation and Engineering Infrastructure &
PWP item No. 7827CL (Part) – Yuen Long South Development Stage 2A Works – Site Formation and Engineering Infrastructure
Details of 12 Trees of Particular Interest Affected

樹木編號 (1) Tree No.	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 ⁽³⁾ Amenity value	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for transplanting		保育狀況 Conservation status	建議處置方法 (保留/移植/移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to provide expert advice
	學名 Scientific name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(高/中/低) (High/Medium/Low)	(良好/一般/差劣) (Good/Fair/Poor)			(高/中/低) (High/Medium/Low)	備註 Remarks			
T40	Ficus microcarpa	細葉榕	12	1475	16	中 Medium	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	現有樹木會保留 Existing tree will be retained	不是 No	保留 Retain	路政署 Highways Department
T68	Ficus microcarpa	細葉榕	11	1550	13	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	現有樹木會保留 Existing tree will be retained	不是 No	保留 Retain	路政署 Highways Department
T1008	Ficus microcarpa	細葉榕	8	1120	7	中 Medium	差劣 Poor	一般 Fair	差劣 Poor	低 Low	現有樹木會保留 Existing tree will be retained	不是 No	保留 Retain	路政署 Highways Department

樹木編號 (1) Tree No.	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值(3) Amenity value	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度(4) Suitability for transplanting		保育狀況 Conservation status	建議處置方法 (保留/移植/移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to provide expert advice
	學名 Scientific name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑(2) (毫米) DBH (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	(良好/一般/差劣) (Good/ Fair/ Poor)			(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks			
T1494	Ficus microcarpa	細葉榕	16	1750	12	中 Medium	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，而且形態差劣，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. The form of the tree is poor. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T1515	Ficus microcarpa	細葉榕	7	2295	10	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department
T1518	Ficus microcarpa	細葉榕	8	1170	8	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	路政署 Highways Department

樹木編號 (1) Tree No.	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 ⁽³⁾ Amenity value	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for transplanting		保育狀況 Conservation status	建議處置方法 (保留/移植/移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to provide expert advice
	學名 Scientific name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	(良好/一般/差劣) (Good/ Fair/ Poor)			(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks			
T1750	Ficus microcarpa	細葉榕	12	1480	10	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	現有樹木會保留 Existing tree will be retained	不是 No	保留 Retain	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department
T2029	Bombax ceiba	木棉	12	1130	6	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T3298	Ficus benghalensis	印度榕	9	1500	10	中 Medium	一般 Fair	良好 Good	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department

樹木編號 (1) Tree No.	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 ⁽³⁾ Amenity value	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for transplanting		保育狀況 Conservation status	建議處置方法 (保留/移植/移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to provide expert advice
	學名 Scientific name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	(良好/一般/差劣) (Good/ Fair/ Poor)			(高/中/低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks			
T3299	Ficus benghalensis	印度榕	9	2430	15	中 Medium	一般 Fair	良好 Good	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department
T3576	Ficus virens	大葉榕	10	1000	7	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木體積非常大(胸徑大於或等於 1000mm)，預計移植後形態難以復原，存活率低，而且樹木現在生長於不利生長環境沒有足夠的根球作移植，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. The tree is grown under poor conditions which have limited the formation of proper root ball necessary for transplanting. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T3606	Ficus microcarpa	細葉榕	9	1250	8	中 Medium	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	現有樹木會保留 Existing tree will be retained	不是 No	保留 Retain	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department

註：

(1) 以上受影響具特別價值樹木並非《古樹名木冊》內的樹木。

(2) 樹木胸徑是指測量人員從離地 1.3 米高度位置量度的樹木直徑。

(3) 評估樹木的觀賞價值是基於它的其遮蔭、避風雨、屏障、減低污染及消滅噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下—

良好：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。

一般：屬適宜保留的樹木，用以締造優美環境，包括稍遜於「良好」級別的健康樹木。

差劣：屬枯死、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。

(4) 評估已顧及個別樹木在調查期間的狀況(包括健康、結構、樹齡和根部的狀況)、樹木生長環境(包括地形和易達程度)，以及樹木品種的內在特性(移植後的存活率)。

Remarks:

(1) The trees of particular interest affected are not listed on Register of Old and Valuable Trees.

(2) DBH of a tree refers to its Diameter at Breast Height (i.e. measurement at 1.3 m above ground level).

(3) Amenity value of the tree is assessed by its functional values for shade, shelter, screening, reduction of pollution and noise and also its “fung shui” significance, and classified into the following categories –

Good: important trees which should be retained by adjusting the design layout accordingly.

Fair: trees that are desirable to be retained in order to create a pleasant environment, which includes healthy specimens of lesser importance than “Good” trees.

Poor: trees that are dead, dying or potentially hazardous and should be removed.

(4) Assessment has taken into account conditions of individual trees at the time of survey (including health, structure, age and root conditions), site conditions (including topography and accessibility), and intrinsic characters of tree species (survival rate after transplanting).