

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)209/2022(03)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2022年4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，並綜述立法會議員自2016年以來就此課題提出的意見及關注事項。

#### 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

---

<sup>1</sup> 元朗南潛力區位於元朗新市鎮的南面，大致在元朗公路和公庵路之間，南面是大欖郊野公園。該潛力區包括兩個主要部分，一個位於唐人新村一帶，另一個則位於公庵路旁。該潛力區主要用作露天貯物場、倉庫、鄉郊工業工場，並夾雜鄉郊居所、住宅用地、農地及禽畜飼養場。

用途，並進行基礎設施改善工程，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，以制訂元朗南的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月進行第一階段社區參與活動期間所收集的意見，制訂元朗南的初步發展大綱圖。政府當局在2014年5月至7月進行第二階段社區參與活動後，修訂發展建議及擬備建議發展大綱草圖，並在2016年1月至4月針對建議發展大綱草圖進行第三階段社區參與活動，繼而在2017年8月公布建議發展大綱圖。為回應更廣泛諮詢公眾所得的意見及對增建房屋的訴求，政府當局其後於2020年5月制訂經修訂的建議發展大綱圖（載於**附錄1**）。

6. 元朗南初步發展大綱圖（2014年5月）、建議發展大綱草圖（2016年1月）、建議發展大綱圖（2017年8月）及經修訂的建議發展大綱圖（2020年5月）中主要發展參數的比較載於**附錄2**。<sup>2</sup>

## 議員提出的主要意見及關注事項

7. 立法會議員自2016年以來就此課題表達的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

### 擬議發展項目對受影響住戶、村民和禽畜飼養場的影響

8. 議員促請政府當局檢討補償機制，以及在推展元朗南項目前回應受影響各方的訴求。政府當局表示，當局已諮詢當區居民及把他們的訴求轉達相關的局及部門，並在規劃及工程研究中處理有關訴求。此外，政府當局已把有關規劃及

---

<sup>2</sup> 資料來源：立法會 [CB\(1\)1456/13-14\(08\)](#)、[CB\(1\)452/15-16\(06\)](#)、[CB\(1\)608/17-18\(07\)](#) 號文件及《元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘查研究》的[網站](#)。

工程研究的資料郵寄至區內所有郵遞地址。政府當局又建議向元朗南受影響的清拆戶提供特設的收地補償及安置安排，有關安排與古洞北及粉嶺北新發展區項目的補償及安置方案相若。

9. 議員認為，長遠而言，政府當局應採用“先安置、後發展”的做法，並在規劃新發展區的發展時興建安置房屋。議員亦促請政府當局考慮為發展項目設立一項專項基金，以加快向受影響的村民發放補償，並在安置受影響住戶時豁免他們接受全面入息及資產審查，讓他們入住公共租住房屋（“公屋”）單位。政府當局回應時表示，當局一直就合資格清拆戶採用“先安置、後遷拆”的做法。由於已有既定程序申請撥款，政府當局無意設立其他專項基金。

10. 議員建議，為協助元朗南的農戶復耕，政府當局應透過收地徵用農地，並把相關農地租予受發展項目影響的農戶作復耕用途。部分議員又關注到，受收地影響的禽畜飼養場未能覓得合適的用地搬遷。他們促請政府當局物色合適用地供受影響的禽畜飼養場搬遷，同時檢討新農業政策，以便這些禽畜飼養場遷往農業園。

11. 政府當局表示，當局在制訂元朗南的復耕安排時會參考洪水橋新發展區項目，以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收集所得的公眾意見，當局會保留唐人新村南部大片相連的常耕農地。政府當局會在古洞南覓地設立農業園<sup>3</sup>，並進行顧問研究，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

12. 部分議員轉達元朗南現有棕地作業經營者的關注。這些經營者關注到，當局日後將於區內興建多層樓宇以安置部分棕地作業，但這些樓宇的租金或會高昂，使他們無法在內經營。議員又關注到，政府當局將如何安置區內在實際運作上未能遷入該等多層樓宇的棕地作業。他們並促請政府當局考慮邀請私營界別參與發展該等多層樓宇，尤其是受擬議發展項目影響的棕地作業經營者。議員通過兩項議案，促請政府當局回應受影

---

<sup>3</sup> 財務委員會於2020年7月2日的會議上批准在古洞南設立農業園的撥款建議。據政府當局表示，相關工程將於2021年年底至2023年期間分階段完成。[[立法會FC119/20-21號文件](#)]

響住戶、農戶、活家禽業及棕地作業經營者的訴求。<sup>4</sup>

13. 政府當局表示，為了探討經營和管理擬建多層樓宇的可行模式，政府於2016年年中委託顧問就用以容納棕地作業的多層樓宇進行兩項可行性研究，並致力在2018年年內完成有關研究。<sup>5</sup>政府當局亦會參考洪水橋新發展區試點的情況，探討在合適地點透過發展多層樓宇或其他善用土地的方式安置棕地作業。

### 運輸基建和交通連繫

14. 部分議員指出，港鐵西鐵綫(“西鐵綫”)現時的承載力不足以應付乘客需求。就此，議員詢問當局將會提供甚麼運輸基建，以滿足未來元朗南居民和物流業運作的交通需求。議員認為政府當局有責任改善運輸網絡，以加強元朗南發展區的交通連繫和暢達度。為此，議員通過一項議案，促請政府當局落實興建重型鐵路的建議，以改善該區的交通連繫。<sup>6</sup>

15. 政府當局解釋，自2016年起，西鐵綫逐步以8卡列車取代現有的7卡列車，而列車每小時的班次亦已由20班增至28班。因此，西鐵綫的承載力將會增加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，並通過經優化的唐人新村交匯處，把公庵路連接至元朗公路。政府當局亦會研究可否興建一條全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)的預計新增交通流量，以及推展《跨越2030年的鐵路及主要幹道策略性研究》，以檢視香港2031年以後的交通需求。

---

<sup>4</sup> 事務委員會在2018年2月27日的會議上通過這兩項議案。議案的措辭和政府當局的回應分別隨立法會 [CB\(1\)792/17-18\(01\)](#) 及 [CB\(1\)792/17-18\(02\)](#) 號文件送交委員。

<sup>5</sup> 關於為容納通常在棕地營運的作業而計劃興建的多層樓宇，政府當局將於2022年第二季向事務委員會簡介就劃作興建這些樓宇的土地制訂批地安排的進展。

<sup>6</sup> 事務委員會在2018年2月27日的會議上通過這項議案。議案的措辭和政府當局的回應隨立法會 [CB\(1\)846/17-18\(01\)](#) 號文件送交委員。

## 房屋組合

16. 在2018年2月27日的事務委員會會議上，部分委員察悉並關注到，元朗南發展項目的公屋單位比例只有61%。他們促請政府當局增加公屋單位的比例，並質疑政府當局為何未有增加元朗南的發展密度。政府當局答稱，建議發展大綱圖設定公私營房屋比例為61:39，與長遠房屋策略所訂的比例大致相符。當局會因應交通及基建容量的限制，充分利用元朗南發展區提供不同類型的房屋，為合共約88 000人口提供更多選擇和多元的生活模式。<sup>7</sup>

## 提供設施

17. 部分議員認為，將於元朗南提供的商業設施散布於“都會生活規劃區”和“樂活生活規劃區”各處，數量並不足夠。他們關注到，很多元朗南居民會湧往元朗新市鎮購物。議員又促請政府當局增加安老院舍宿位數目，供有需要的長者入住，並考慮在擬建的多層樓宇提供更多泊車位，以助紓緩香港泊車位短缺的情況。

18. 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。唐人新村交匯處是通往元朗南的門廊，鄰近該處的土地已劃作發展商住混合項目。此外，部分用地已劃作發展中至高密度住宅項目，當中會提供商業設施，以服務居民和增添地區活力。政府當局亦會研究可否在元朗南提供更多院舍宿位。

## 就業機會

19. 部分議員關注到，發展元朗南預計會創造的就業機會能否配合該區未來約88 000人口的就業需要。政府當局表示，當局的目標是增加元朗南的就業機會，以期減少當區居民用於交通的時間。洪水橋新發展區的發展將創造約15萬個各行各業的職位，元朗南和洪水橋新發展區將合共創造16萬個就業機會，有助解決區內目前職位短缺的情況。

## **立法會質詢**

---

<sup>7</sup> 根據2017年8月公布的建議發展大綱圖，元朗南發展項目將可容納88 000人居住。

20. 在2018年1月至2022年1月期間舉行的立法會會議上，議員曾就有關向受發展項目影響的村民和農戶作出補償及安置安排、協助棕地作業經營者重置作業、提供基建及區內交通情況的事宜提出質詢。該等質詢和政府當局所作回應的超連結載於**附錄3**。

## 最新發展

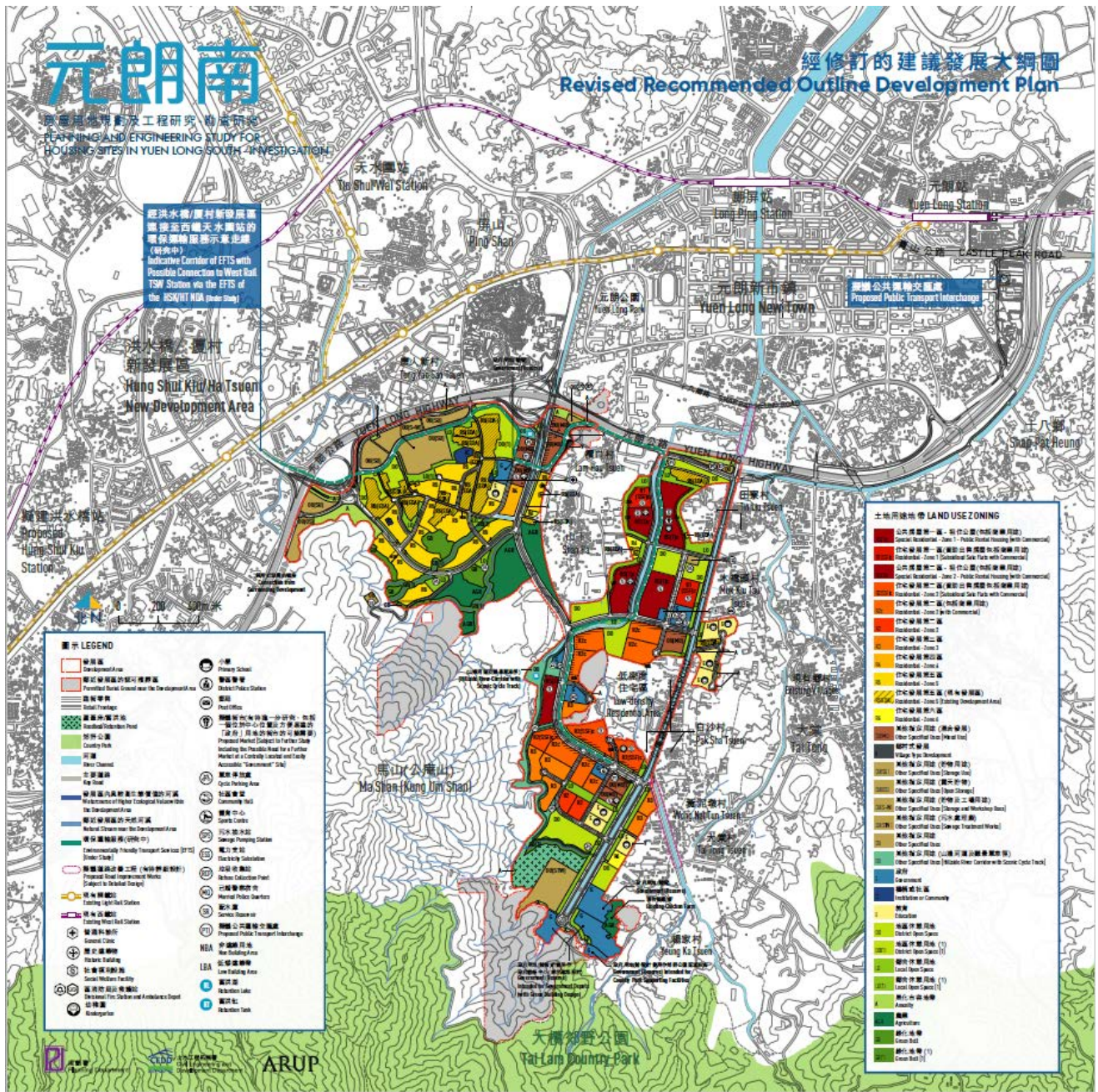
21. 政府當局將於2022年4月26日的事務委員會會議上向委員述明元朗南發展項目及下述項目的擬議撥款安排：(a)進行第一階段工程及第二甲階段工程的工地平整和基礎設施工程，以配合第一期發展；及(b)進行第二乙階段及第三階段工程的工地平整和基礎設施工程的詳細設計和工地勘測，以配合第二期及第三期(部分)發展。

## 相關文件

22. 附有超連結的相關文件一覽表載於**附錄3**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2022年4月21日

元朗南房屋用地規劃及工程研究——經修訂的建議發展大綱圖  
Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South –  
Revised 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”

元朗南初步發展大綱圖(2014年5月)、建議發展大綱草圖(2016年1月)、  
建議發展大綱圖(2017年8月)及經修訂的建議發展大綱圖(2020年5月)中  
主要發展參數的比較

	初步發展 大綱圖 (2014年5月 制訂)	建議發展 大綱草圖 (2016年1月 制訂)	建議發展 大綱圖 (2017年8月 制訂)	經修訂的 建議發展大綱圖 (2020年5月 制訂)
具發展潛力 區總面積 (公頃)	約 216	約 223	約 224	約 224
發展用地 面積 <sup>(1)</sup> (公 頃)	---	約 183	約 185	約 185
總人口	80 200 (新人口約 78 000)	85 000 (新人口約 82 700)	88 000 (新人口約 85 400)	101 200 (新人口約 98 700)
新單位數目	26 100	27 700	28 000	32 850
房屋組合	公營 60% : 私營 40%	公營 <sup>(2)</sup> 60% : 私營 40%	公營 <sup>(2)</sup> 61% : 私營 39%	公營 <sup>(2)</sup> 68% : 私營 32%
就業機會	約 10 900	約 10 800	約 10 500	約 13 630
地積比率	1 至 5		1 至 7	
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。				



## 元朗南房屋用地規劃及工程研究

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
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 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會CB(1)452/15-16(06)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會CB(1)812/15-16號文件)
發展事務委員會	2018年2月27日	有關“元朗南房屋用地規劃及工程研究——建議發展大綱圖”的 <a href="#">政府當局文件</a> (立法會CB(1)608/17-18(07)號文件)  立法會秘書處擬備有關“元朗南房屋用地規劃及工程研究”的 <a href="#">最新背景資料簡介</a> (立法會CB(1)608/17-18(08)號文件)  <a href="#">會議紀要</a> (立法會CB(1)997/17-18號文件)

相關立法會質詢及政府當局的回覆的超連結：

日期	立法會質詢
2018年1月10日	第1項質詢： <a href="#">“對受發展項目影響的鄉村居民的補償及安置安排”</a>
2018年1月24日	第9項質詢： <a href="#">“向受發展計劃影響的農戶作出支援及補償”</a>

2021年6月2日	第8項質詢： <a href="#">“協助棕地作業者重置作業”</a>
2021年9月29日	第12項質詢： <a href="#">“基建的提供”</a>
2022年1月26日	第14項質詢： <a href="#">“改善元朗區的道路和交通”</a>