

檔號 : (23) in HD4-2/PS1/6-20/4C
電話 : 2761 5049
傳真 : 2761 7445

致： 房屋委員會及轄下小組委員會／附屬小組委員會委員

各位委員：

橫洲公共房屋發展計劃

近期，公眾人士及傳媒關注橫洲公共房屋發展計劃。因此，行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青於2016年9月21日下午舉行記者會，向公眾詳細說明該發展計劃的相關問題。現隨函夾附上述記者會的發言及問答紀錄（**附件一**）及一份有關橫洲公共房屋發展計劃的主要事件簡介（**附件二**），供委員參考。

2. 橫洲第1期涉及4,000個公營房屋單位，相關的屏山分區計劃大綱圖的改劃程序在2015年6月2日正式完成。至於擬建道路的工程和收地程序，政府於2015年10月30日按相關法例刊登憲報，法定程序至今仍未完成。政府在完成所有程序後，會由香港房屋委員會考慮發展公營房屋。

香港房屋委員會秘書處

連附件

2016年9月23日

此文件只有中文版本

新聞公報

行政長官於橫洲發展記者會的開場發言（只有中文）（附圖／短片）

行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青今日（九月二十一日）下午就橫洲發展舉行記者會。以下是梁振英的開場發言：

大家好。過去幾日，傳媒一直非常關注橫洲的房屋發展計劃。我們花了一些時間準備資料，今日我聯同財政司司長、運輸及房屋局和發展局的同事，向公眾說明橫洲公營房屋發展的相關問題，亦藉此機會，說明本屆政府解決房屋問題的決心，以及在過程中所遇到的困難。

增加土地和房屋供應一直是本屆政府施政的重中之重。二〇一三年，我們致力尋找土地興建公營房屋，當中元朗橫洲和北區皇后山是重點項目，因為這類面積大的土地不多，而且所有單位都是出租公屋或居屋，可以提供兩萬多個單位，大約等於全港一年的公營房屋總建屋量。這類大規模的發展項目通常涉及複雜的規劃、基建、交通、環保等多種問題，因此我決定親自主持工作小組，就橫洲和皇后山的發展作出一些高層次、方向性的決定，務求令項目可以盡快推展，解決基層市民的住屋問題。

這個工作小組於二〇一三年六月二十七日召開會議，與會者包括負責土地、房屋、規劃和環保等政策範疇的同事。工作小組議決的工作範圍包括盡快及盡量增加在橫洲和皇后山興建公營房屋，以及就有關發展面對的重大問題給予指導。

就橫洲的房屋發展而言，當日討論重點是提高地積比率，爭取建造更多單位，滿足市民對公營房屋的需求。會上亦討論當中涉及的法定程序、諮詢、棕地及環保等多個議題。這次會議決定將地積比率增至6.0。這個決定令我們可以在二〇二三／二四年興建第一期4,300個單位，第二、三期12,700個單位則於二〇二六／二七年落成，共提供17,000個單位。按照工作小組同意的安排，發展計劃的具體細節交由財政司司長領導的土地供應督導委員會跟進。我指出這個程序，是要說明橫洲發展，正如其他重大土地供應計劃一樣，要經過一個嚴謹、專業的決策過程。稍後我會請財政司司長向大家講解督導委員會的工作。

該次會議後，房屋署等部門的同事按一貫做法游說地區人士，並且聽取他們對橫洲發展的意見。就此，房屋署有紀錄顯示進行了四次游說工作，運輸及房屋局局長稍後會交代有關情況。

在游說當中，地區人士表達了各種意見，反對在橫洲興建17,000個單位，包括認為發展會對社區構成壓力，引致道路擠塞。由於橫洲發展會影響大批在棕地經營有社會功能的活動和受僱人士的生計，根據部門估計，必須要有新的政策去妥善處理。稍後署理發展局局長會交代處理棕地問題和所遇到的困難。

政府高層一直非常關心土地房屋發展，因此每星期我主持的三司會議上，都會討論規劃和土地房屋供應的工作進展。在二〇一四年一月二十七

日的會議上，運房局匯報地區人士在游說的時候強烈反對在橫洲興建17,000個單位。此外，部門亦認為需時妥善處理棕地問題，為免拖累整個建屋計劃，運房局建議先發展橫洲第一期，務求令4,000個單位早日落成，第二、三期則延後，但是興建17,000個單位的建屋目標維持不變。會議知悉這個建議及有關的考慮。我理解推動這個項目所面對的困難，支持部門朝這個方向開展工作。這個是我的決定。作為行政長官和特區的最高負責人，做決定是應有的擔當。

我用英文講講這句說話。This was my decision - the decision to carry out the development of the public housing programme in phases. Because as the CE, the Chief Executive of the Government, I have to take charge.

二〇一四年三月十一日，行政長官會同行政會議把屏山分區計劃大綱核准圖發還城規會作修訂，以反映最新土地用途建議，這個就是橫洲的第一期發展。

以上就是橫洲房屋發展的決策過程，是政府各部門經過專業的分析 and 評估得出的結論。我們採取先易後難的務實做法，是為了要盡快及盡量增加公營房屋供應，當中絕無任何所謂「官商鄉黑」。

雖然處理棕地問題需要時間，但政府有計劃就橫洲第二、三期房屋發展先作技術性研究，以縮短前期準備時間，當棕地問題找到解決方案後，我們便可盡快展開建屋工程。

以下我先請財政司司長向大家講解督導委員會的工作。

完

2016年9月21日（星期三）
香港時間16時18分

新聞公報

財政司司長於橫洲發展記者會的開場發言（只有中文）

行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青今日（九月二十一日）下午就橫洲發展舉行記者會。以下是曾俊華的開場發言：

大家好。剛才行政長官已經簡介了橫洲項目規劃的經過。

正如他所講，由他主持的專責小組在二〇一三年六月底開了一次會議，當時我正在外地訪問，所以未有出席。

大家都可能知道，我是「土地供應督導委員會」的主席。這個督導委員會的主要工作是統籌有關部門，協調不同用途土地供應的計劃，以及為本港未來發展預留足夠土地儲備。

由行政長官主持的專責小組在二〇一三年六月的會議上，要求「土地供應督導委員會」跟進橫洲發展項目，我們是全面積極地跟進，而且負責推展橫洲項目的相關部門，亦一直有向督導委員會報告工作進度，以及地區人士對橫洲發展計劃持有的意見。

至於日前有傳媒朋友問到，督導委員會有否決定將橫洲項目分期執行，我澄清督導委員會並沒有作出有關的決定，我相信大家現在都已經清楚。

作為督導委員會主席，我最重視的是我們可否有足夠的土地達至政府長遠興建房屋的目標。就着橫洲的項目，我關注它會否影響整體目標。因此我多次責成有關部門要盡最大努力，克服各種困難，提供足夠土地供應來配合政府長遠興建房屋的目標。

督導委員會亦留意到橫洲和不少新界發展項目都牽涉棕地這個問題，所以我亦在一四年六月成立「棕地作業專責小組」，由發展局牽頭，亦有相關部門參與工作，探討如何處理棕地作業相關的問題。署理發展局局長稍後會交代政府在這方面的工作進展。

多謝各位。

完

2016年9月21日（星期三）
香港時間16時25分

新聞公報

運輸及房屋局局長於橫洲發展記者會的開場發言（只有中文）

行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青今日（九月二十一日）下午就橫洲發展舉行記者會。以下是張炳良教授的開場發言：

房屋署在推行橫洲公共房屋發展計劃，跟推行其他房屋計劃一樣，都是按政府的既定程序去進行。

我們在二〇一二年七月開始為橫洲公共房屋發展及元朗工業邨擴展進行「規劃及工程研究」。從顧問研究的一些初步報告及草擬資料，二〇一三年中各部門已掌握一些數據和分析，研究如何推展橫洲的公營房屋發展。當時將房屋用地分為第一、二、三期，目標是希望一併發展三期，儘管落成日期會有先後。

後來，相關部門於二〇一三年年底商討後，認為第二、三期涉及各種問題，包括第二、三期有大面積棕地，必須先有妥善的棕地作業重置政策去配合。房屋署於二〇一四年一月向我匯報並建議先進行橫洲第一期公營房屋發展共四千個單位的建議，好處是可令我們提早興建四千個公屋單位，得以納入當時的十年公屋供應計劃內，及為免元朗區其他公營房屋發展計劃受到拖延，作為局長，我認同房屋署這個建議。

我們亦將這個建議上報由行政長官主持的「三司」會議。此後各部門按照既定的程序，將橫洲發展第一期計劃在二〇一四年六月正式諮詢元朗區議會，並且在二〇一五年六月，即一年後，完成改劃程序。

橫洲第二、三期的公營房屋發展，涉及共約一萬三千個單位，這一直在政府的長遠規劃內。但是有關發展需要妥善的交通和公共設施配套，以及環境影響緩解措施，更關鍵的是能否處理棕地作業的問題。這些考慮都是在規劃和發展大型項目時，我們經常要回應和處理的問題。如果我們將第一期和第二、三期一併發展，恐怕到今天我們仍然未能夠有條件去啟動在橫洲興建公營房屋的程序。

一如很多其他項目一樣，房屋署及相關政府部門的同事曾於二〇一三年七月至二〇一四年三月就橫洲公營房屋發展與一些地區代表進行非正式諮詢及游說。

正如我在上星期四表示，這些非正式諮詢不一定有會議紀錄。當時我是這樣說的：「我們不敢肯定在今次這個事情，究竟有沒有紀錄，或紀錄是怎樣，我都叫同事回去查一查」。現在房屋署同事在翻查資料後，確認沒有會議紀錄，但我們找到一些出席會議的同事的內部電郵，向上級匯報於非正式諮詢期間所搜集到的意見，和在工作文書中對這些會面的一些提述。

綜合這些資料，房屋署人員就橫洲項目曾作出四次的游說，簡要如下：

第一次在二〇一三年七月十六日，房屋署同事與元朗區議會主席梁志祥及當區區議員鄧慶業，和屏山鄉鄉事委員會主席曾樹和、副主席鄧達善及代表屏山鄉的鄉議局特別議員鄧志強會面。房屋署的資料沒有提及，但事後我們近期得到確認，元朗民政事務處（民政處）同事亦有出席。會上討論到政府打算在橫洲興建一萬七千個公共房屋單位的建議。該等地區代表提出各種關注，表示反對，房屋署同事當時表示不能接受減少規模。

第二次在二〇一三年九月五日，房屋署、民政處、創新科技署、香港科技園公司及「規劃及工程研究」顧問公司各代表和上述五位人士見面。會上介紹了橫洲打算建造一萬七千個公共房屋單位，以及元朗工業邨擴建。該等地區代表提出各種關注，反對兩項建議。他們認為政府只應發展第一期。

第三次（在）二〇一四年三月十二日，房屋署及民政處同事與上述五位人士見面，就在橫洲興建四千個公共房屋單位的建議（即第一期建議）會面。我們翻查資料中沒有找到關於該次會面的更多資料。

第四次是二〇一四年三月十七日，房屋署及民政處同事亦與另外兩位旁邊受到影響區域的區議員黃偉賢及鄭俊宇見面；他們支持橫洲興建約四千個公營房屋單位的建議，並且就保育樹木、增加單車泊位等事情提出意見。這是上述四次會面的一些情況。

各位，我必須強調，這些非正式諮詢及游說工作在一些影響地區的政府項目當中頗為普遍，但是這並不是、亦不會取代正式的諮詢程序。政府於二〇一四年四月開始諮詢鄉事委員會及元朗區議會，這是關於第一期的發展。還有其後的城規會程序，當中包括刊憲諮詢公眾，接受及處理陳述等。

目前要推進橫洲第二、三期，我們仍然預計須要克服很多實際的困難，包括來自北面工業邨的污染、基建配套，以及如何處理棕地作業的問題。

為了壓縮規劃工序，政府現在決定在繼續研究解決棕地問題的同時，平行為第二、三期發展進行進一步技術研究，我們估計這需要約兩年時間。

最後我想強調橫洲第二、三期涉及一些大型工程基礎建設的配套問題，也涉及較突出的大量棕地及污染問題。二〇一四年初政府決定先推行橫洲第一期，令我們當時可以在相對較短時間內啟動各項正式諮詢程序，並在一年時間左右大致完成這些程序。如果當日堅持將橫洲第一、二、三期一併推出，恐怕到今天我們應該仍未可以啟動有關程序，亦不可能希望有四千個公營房屋單位在二〇二四／二五年度內完成。

多謝各位。

完

2016年9月21日（星期三）
香港時間17時45分

新聞公報

署理發展局局長於橫洲發展記者會的開場發言（只有中文）

行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青今日（九月二十一日）下午就橫洲發展舉行記者會。以下是馬紹祥的開場發言：

政府多管齊下的土地發展藍圖中，重整和釋放棕地作發展用途是我們一個主要的方向。

現屆政府在多年來的《施政報告》及《財政預算案》已一再表明處理有關棕地的議題。但正如清理寮屋，我們需要妥善處理好居民的補償安置問題，清理大規模的棕地亦需要審慎考慮對相關行業的影響。現時不少棕地作業，對物流、港口後勤、廢物回收、車輛維修、建築業等，都起着很重要的支援作用，亦提供不少就業機會，我們有必要小心考慮如何提供這些作業所需要的運作空間。

自棕地作業專責小組在二〇一四年成立後，我們做了大量工作，包括分別對洪水橋及元朗南的棕地作業分布及運作進行了調查。我們亦剛開展了顧問研究，希望以洪水橋新發展區作為試點，探討以多層工業大樓的模式，整合棕地作業的可行性，包括技術和財務方面的評估，以及探討經營和管理模式。我們預計研究會於二〇一八年中或以前完成。

向前看，我們正在檢討一套較為全面、適切可行的政策和措施去處理棕地。規劃署將於明年開展新界棕地使用及作業現況研究，就棕地的整體分布及用途展開全面的調查。調查結果將有助我們掌握棕地的資料，用以分析和制定棕地政策，針對不同地區的棕地，制訂適當的規劃和整合策略，達致善用土地、改善鄉郊的目標。

完

2016年9月21日（星期三）

香港時間16時45分

新聞公報

橫洲發展記者會答問全文

行政長官梁振英聯同財政司司長曾俊華、運輸及房屋局局長張炳良教授、署理發展局局長馬紹祥、運輸及房屋局常任秘書長（房屋）應耀康和發展局副秘書長（規劃及地政）陳松青今日（九月二十一日）下午就橫洲發展舉行記者會。以下是記者會的答問全文：

記者：想請教特首，剛才你講到你做決定的時候，其實想了解當時你有否考慮過，因為有報章引述政府內部一些文件，指不想與露天貨倉的一些持份者有直接衝突。是否有考慮過這個原因所以你才有一個這樣的決定，決定分階段發展？以及你之前說過不會有任何妥協，為何與報章引述的文件，剛才的說法有出入？另外亦想請教，在橫洲二、三期，各位局長及特首你都說，未來仍然會發展，但報章引述的文件都說，其實短至中期是難以發展。會如何克服這些困難？是否可以承諾公眾何時可以看到一萬七千個單位能齊齊整整見到？

行政長官：你最後的問題我稍後請張炳良局長回答你。你的問題其實在剛才張炳良局長的發言當中都可以找到答案，包括甚麼？張局長他聽了有關部門在二〇一三年底商討之後，認為第二、三期涉及各種問題，為免其他公營房屋發展計劃受到拖延，他本人都認同房屋署的建議。直至有關建議來到我主持的三司會，我聽取這些建議後，我認同、支持這些建議，我認同、支持這個方向，向這個方向推進。同時我亦重申，這個亦是房屋局同事他們堅持的，包括剛才局長說在二〇一三年九月五日我們的同事，應是一三年七月十六日房屋署同事當時向他們的游說對象表示不能夠接受減少規模，所以我們不會因為有地區人士反對我們就放棄一萬七千個建屋總目標。

運輸及房屋局局長：或者我補充幾句。其實不單只橫洲這個發展項目，在我們很多地區的房屋項目，無論是大規模，有時規模不太大，地區的聲音很多，一些有保留、有各種關注的聲音很多，有些時候，我們到區議會正式上會時，有時反對、保留的聲音繼續存在的。從政府而言，當然我們要向社區的民眾交代，所以亦需要很正視他們所提出來的種種疑問。但最終而言，我們解決現時社會上房屋這個問題，我們認為是我們施政上最重要的一個優先考慮，所以我們會盡量平衡地區上的關注，但最終如果我們認為是有條件去做的，我們會迎難而上。在橫洲第二、三期的問題，正如我剛才發言所講，除了社區上有種種聲音之外，我們面對一個很關鍵的挑戰，便是怎樣處理大面積棕地上的作業。剛才那位記者朋友說所謂露天儲物，即英文 ‘open storage’。‘open storage’ 是規劃裡面一個地帶的用途表述，不是我們一般口語上說「露天擺些貨」這麼簡單，是在那個地帶有很多作業，可能有修理汽車、可能有一些環保回收業、物流、其他的行業等等，這些行業有一些有它們的經濟價值、社會價值，最終來說並不是清（理）了它們，而是重新安置它們的問題。這麼大面積的作業，我們房屋署也好，或者其他相關的政府部門，經過商討之後，認為一定有一個比較全面妥善的政策去處理，這是其中一個我們面對的（問題）。第二個我們面對的（問題），因為鄰近工業邨，那些污染的問題，在環境的限制下，我們如何去解決呢？所以，當時部門之間在二〇一三年年底、十二月的時候，經過討論認為沒有條件這麼快解決到這些問題，更加遑論社區

上的一些關注。

如果我們心中無底，未能夠很掌握到如何去處理這些問題的時候，我們去到正式諮詢程序的時候，去到區議會，其實都是解決不到的。所以我們認為應該要先易後難，先處理第一期，第一期的棕地面積是比較小的，用數字上來說是低過百分之二是棕地面積，所以相對是比較容易去處理。當然我們明白，任何的土地發展有時可能要收回土地，有時要處理在一些地方上的一些寮屋、其他各方面的問題，這些在過去都有這樣的項目的事例。但房屋署同事作過分析之後，覺得如果我們盡快希望有一些數字出來，我們知道社會上很焦急，如果能夠先做第一期，先有四千個單位，這對於我們面對未來十年的建屋計劃是有幫助的。所以我作為局長，我接受這樣的一個取捨。

行政長官：我在這裏補充一句，剛才張炳良局長講「棕土」，我們剛才發言的時候有時候用「棕地」。社會上「棕土」、「棕地」都有人用，英文是brownfield site，是一個概念來的，不是兩種東西來的，是同一個東西。

記者：想問問，其實特首堅持沒有向鄉紳妥協，但其實文件都顯示其實是因為他們反對，甚至你今日都承認了是因為運房局的匯報，是因為他們的反對而縮減規模，而餘下的一萬三千個單位其實現在都沒有期，其實是否變相餘下的單位是名存實亡，即是之前的說法是否「講大話」？另外想問問，其實特首要做一個公營房屋規劃的一個小組主席，為甚麼？這件事是否比較罕有？以往有沒有做過？為甚麼特別皇后山和橫洲這個計劃要出動特首去做這個工作小組？其實是否如報道所說是涉及一些鄉紳的利益，甚至是附近一些私人發展商，例如新世界他們在附近亦申請興建單位，是否因為有關係所以要出動你去做這個工作小組主席？多謝。

行政長官：完全不是。房屋問題是困擾香港社會多年的問題，房屋短缺是因為土地短缺。而本屆特區政府四個施政重點——房屋、扶貧、安老、環境，第一個就是房屋問題。而社會大眾大多數人多年以來，在我上任前就非常關注香港樓價高、租金高，而且上升勢頭不斷的問題。所以我在過去四年經常向大家說，我很感謝我們各個部門的同事迎難而上，他們真的做到前仆後繼去爭取改劃土地，因此，甚至在社會上有些人批評我們說我們「盲搶地」。我們爭取更多的建屋土地興建公營房屋，興建私人房屋，問題是甚麼呢？為了解決大家住屋的難題。

如果我們要去迴避某些人士或某些界別利益的話，今日大家看不到，當亞太地區主要房地產市場樓價升了百分之五的同時，香港下跌了百分之八。我們增加土地供應，令到樓價下跌、租金下跌，會否有人不喜歡我本人呢？大家心中有數。所以我們迎難而上，我們為全社會做事，我們不會因為某些界別的利益，對我們增加土地供應、增加樓房供應有意見，我們就不去做。所以我們確實是本着一個很堅強的意志去為社會做事。

香港很多問題，無論是現在舖租貴、寫字樓租金高、大家住的情況不好、醫院很擠迫，說到底都是土地短缺問題，所以我十分重視香港的土地供應。而這兩個項目，皇后山在北區，橫洲在元朗，這兩個項目全部都是用來建公營房屋，包括出租公屋、包括居屋，就是為了解決基層上樓、中產置業的問題。

如果說橫洲這個問題，我因為一些鄉事的利益或一些周邊土地的地產

商利益，過去四年大家不會看到我們在土地問題上做了那麼多工作。而皇后山是在同一個工作小組裏的一個項目，皇后山是甚麼呢？過去是一個軍營，完全沒有一個鄉事問題在內，亦沒有旁邊甚麼地產商的利益在內。我把皇后山和橫洲放在一起，在一個工作小組裏和大家同事一起努力去解決問題做事，為甚麼？

剛才發言時其實也說過，兩萬多個單位！這類土地，這麼大面積，我們可以解決到規劃問題。一塊地可以有萬多個單位來幫助萬多個家庭，我認為我應該有這樣的擔當去做。我們如果可以解決到這兩塊地的發展問題，我認為我們始終會解決。香港住屋短缺問題會有紓緩；解決不到，香港的住屋問題會繼續惡化。這個就是我們的初衷。

大家看橫洲、看皇后山。大家可以看在過去四年，特區政府在土地房屋問題上所作的努力這個大背景，大家就會得到一個清晰的、正確的信息。

署理發展局局長：或者我解釋一下關於土地規劃方面的工作。就橫洲的規劃，當我們檢討土地用途的時候，會考慮不同的規劃因素。現時橫洲主要是一些荒廢農地，有一部分是常耕農地，有部分是有植被的土地，但亦有很大部分是寮屋和臨時構築物。露天倉庫則沿朗屏路及福喜路一帶，現時有不同的作業，包括停車場、修車場、物流運作和環保回收的工業。

在規劃橫洲用地範圍的時候，我們考慮到這個地段臨近元朗新市鎮，主要是棕地作業、寮屋和臨時構築物，地勢亦相對平坦，所以適合作為大型公營房屋的規劃。當然，在規劃的過程中，我們要避免有生態價值的土地，同時亦要撇除三條村，即是永寧村、鳳池村和水田村的村界，這就是我們如何在規劃的角度去定橫洲公營房屋發展的範圍。

剛才你提到在橫洲公營房屋用地的旁邊有一個規劃申請，將「綠化地帶」改劃為「住宅地帶」，所處的地方位於村界範圍內，所以之前規劃署物色的橫洲用地並沒有包括該些土地。這些地段主要在村界範圍裏，一般不會包括在發展用地內。

記者：想問司長，剛才特首和局長都有提到，為何四次摸底或游說工作都只是見了建制派和一些鄉事便決定將計劃縮水，這不是妥協或屈服又是甚麼？另外就是，日前市民都很關心為何曾司長會發一個聲明去反對特首的一些說法。外界關注你們兩位是否各自打算競選特首而內訌或不妥。曾司長你剛才說你永遠都是agree with你的老闆，但為何你又要發聲明當晚澄清或反對他的說法呢？可否解釋一下？

財政司司長：我想第一部分問題應該是Anthony（運輸及房屋局局長張炳良教授）答，或許我答你第二部分問題。我答的問題是沒有反對特首的聲明。我是(被)問及兩個很簡單的問題。第一，我是否專責小組的成員？我說「我是專責小組成員，但我沒有去那個會，因為我不在香港」。第二個問題就是，是否這個督導委員會作出決定？我就是答，「不是督導委員會作出的決定」。你覺得這個是和特首的聲明是有反調嗎？我覺得這個想法有少少奇怪。

運輸及房屋局局長：關於那四次與一些地區的代表(的游說)，不是四次與同一批人的，有三次是，但是我們要明白，我們的定位不是與鄉事。我們通常政府部門做一些地區上非正式的諮詢、游說工作，因為這差不多在地

區上，很多區議會期望我們上會前先作些接觸，這是很多影響到地區的項目，都會有這個情況。那麼怎樣去定見甚麼人呢？通常是區議會主席，有些區議會可能是屬下的一些委員會，譬如交通，有交通及運輸委員會，那可能也會見T&T Committee的主席。在鄉郊地方，是當區的鄉事委員會的主席。所以你要看剛才我所說，遲些有正式文本出來時大家知道，每一位都有一個身份，不是隨便去揀選的。第四次及第三次(游說)就是我們上會前，即上區議會前，說第一期發展是說四千個單位，第三次都是說四千個單位。第四次（游說），我們的同事亦有與在那個發展的地區鄰近的區議會區域的兩位區議員，黃偉賢議員和鄭俊宇區議員（見面），兩位都是民主派的議員。

記者：有幾個問題想繼續追問。第一，其實第一期的發展，同樣我們現在見到有些村民反對，但是其實政府好像在整個過程中完全沒有問過他們的意見，就立刻同意了四千個。為何第二、三期有人反對便立刻延遲？而第一期有人反對，你們是不知道所以硬着「去馬」，還是甚麼原因？第二個問題是，區議會其實我們現在所知道，是沒有收到一個資訊指第二、三期是會發展，我們譬如從梁志祥議員那邊聽到他們是不知道，即是政府沒有向他們說有第二、第三期。其實是不是「呃住先」，等他們同意了第一期便「上馬」先？第二、三期你們不打算向他們說，之後就不知怎樣再做？第三，想問特首，因為我們根據資料知道，新世界其實那幅地，即是準備向城規會申請轉用途那幅地，其實在九十年代已買下，最近才申請轉用途，不知與橫洲事件是否有關。其實你自己是否知道新世界其實擁有該幅地？你是否知道這件事？以及這與你chair的那個Taskforce有否關係？

行政長官：簡單答你最後問題，不知道。請張炳良局長答你前面的問題。

運輸及房屋局局長：你有兩個問題。我先答第二個問題，亦即為何我們沒有提到二、三期的發展？在我們交給元朗區議會的文件，說到正式諮詢的階段，我們很清楚說橫洲第一期，假如沒有了二、三期的話，不應該說橫洲第一期。文件裡面亦有提及餘下的部分，我們還需要再進一步去探討、去研究。如果在政府部門裡面都未能就二、三期在發展上具體地如何處理，我們貿然上會也是無可能的。所以無提及二、三期如何做，的確是無提及，這是我們部門正常的操作。

至於你第一個問題說，第一期都影響到一些居民，為何不諮詢他們？其實有諮詢他們，因為到了正式的法定程序，當我們提出來的時候，根據城規的程序，亦都有刊憲的公眾諮詢，事實上，城規會（城市規劃委員會）亦收到一定數量的陳述，包括一些反對意見，是完全透明公開地去做。可能你的疑問我稍後請署長／常秘再補補少少；亦即是說，當房屋署提出建議給我，作為局長，先進行第一期發展，他們是否有其他考慮？看一看他是否有甚麼補充？

運輸及房屋局常任秘書長（房屋）：正如剛才局長都強調過，在非正式諮詢時得到的意見，我們是重視的，但不能取代我們部門自己要作的一個分析，然後看看怎樣應對得到的意見，亦都不能取代應有的正式的諮詢。譬如剛才說到的第一期，當我們釐定好方案後，我們會進行各個諮詢程序。先到鄉事委員會作正式諮詢，相關文件及討論內容是大家可以看到的。跟着到元朗區議會，同樣有文件、有公開的討論。跟着的改劃涉及城市規劃委員會（城規會），城規會有法定的程序，我看過一些記錄，收到很多反對書。在城規會的會議上，大家公開討論，見到他們傾了些甚麼。

另外，還有一個程序，要刊憲修改一些道路。雖然我們說橫洲第一期可以比較快做，但仍然要做些道路，這些道路的規劃過程刊憲後亦收到一些反對書，政府仍在處理中，道路的修改程序仍未完。所以，我們必然不會繞過在法定上和習慣上的很多程序，亦會透過這些程序，讓居民大家知道我們提議些甚麼，各方面有何意見和我們有何分析。

記者：想問特首，你是這個專責小組主席，早前特首辦都說過你每個星期都開一些跨部門會議，正處理二、三十個土地發展項目。其實是否每一個跨部門會議你都是主席？而是否因為一些涉及很多棕地和地區人士的利益，所以你才會介入今次這個小組做主席？第二條問題，是想問一問張局長的。就是想問問上星期四，你見兩位候任議員時說不肯定是否有一些會議記錄。其實，到今日，行政長官和你都說了很多關於那些會議的一些詳情。其實當日是否有一些誤導成份，是否「講大話」？另外，想一起問曾司長，就是想問星期一時，行政長官說具體是由你的督導委員會負責，你會否覺得他是想卸責給你？

行政長官：簡單回答你的問題，就是「不是」。請張炳良局長。

運輸及房屋局局長：很多謝你給我機會去申冤，我被人指控我誤導等等，我想說一說，本來不應該公開說的，在我和陳茂波局長見兩位候任立法會議員的時候，最初朱凱迪候任議員問我，他說你做這些「摸底」，你當然說得出人、地、時。我大抵上的回應，我也沒有這樣一個會議記錄，但我憑記憶，因為不是太久之前，我說當然知道見過什麼人了，否則我們同事怎能去歸納意見呢？但有沒有一個正式的會議記錄，我說我不敢肯定，當時坐在我旁邊，我的左手邊是房屋署副署長馮宜萱女士，我就問一句，她叫Ada，我問Ada，有沒有什麼補充？有沒有？Ada說要回去check check。所以我當時便說我真的不知道有沒有，不敢肯定。如果我都不知道有沒有時，而我說有或沒有，便是誤導了。我後來見記者的時候，我剛才發言的時候讀的那些是我特地找回我當天見記者那份稿我是怎樣說的，當時我說就是未必一定有，我不知道就橫洲這一件事有沒有記錄，或者有記錄，是什麼記錄，我們要回去check。現在我們check出來，的確是沒有一個所謂會議記錄，我們現在說見面四次，日子及見過什麼人，全都是從同事的電郵，或者是一些匯報的文件裏面提及，有些詳盡一點，有些沒有那個詳盡，這樣展示出來。

財政司司長：我不知道為甚麼你會有這樣印象，即是你剛才問的那個問題。其實在專責小組未要求我去作出跟進前，其實就着橫洲這方面，我們已經開始了有些工作，所以剛才我告訴你，其實我們這個小組由二〇一〇年已經開始，開始了一段時間。就着這些事情，我們亦都做了不少工作。專責小組要求我們再跟進時，我們會繼續很積極地去跟進這件事，亦不時聽到有些進度報告等等，我們亦會繼續做好這件事。

行政長官：回答最後一個問題了，我去機場。

橫洲這件事，當橫洲和皇后山，今日沒有人說皇后山，皇后山都有很多困難。橫洲這件事或者都是一個幾好的機會，向社會展示一下我們做事的決心和我們碰到的一些困難。這亦是為何我過去很多時候，有機會見到傳媒朋友的時候，或者在其他場合，說起我們最新的土地供應、樓房供應，我們說我們現時在建的私人樓，亦即是未來三至四年可以落成的私人樓的數目又創新高，有九萬三千個單位，我接着說的一句是甚麼？我說很感謝各個有關部門的同事，包括公務員同事的辛勞。大家通過橫洲這件

事，大家可以看到我們有各個方面的考慮，有阻力、有困難。我過去都很多時候公開呼籲，希望社會各界、地區人士能夠乃念我們房屋問題的嚴重性，尤其是對基層市民的影響，很多人現時仍然住在劏房等等，希望大家支持、配合政府的工作。我真的要感謝政府的同事，無論公營房屋、私營房屋，我們做出來的成績粒粒皆辛苦。

（請同時參閱談話全文英文部分）

完

2016年9月21日（星期三）

香港時間20時36分

有關橫洲公共房屋發展計劃的主要事情簡介

1. **2013 年年中**，各部門按分工及政府既定程序跟進橫洲興建公共房屋計劃。當時「規劃及工程研究」的技術報告仍未完成，但一方面各部門基於已有的數據及分析，研究如何最好地推進；另一方面，房屋署等部門的同事按一貫做法與一些地區人士作非正式交流，並進行事前游說。就這些會面，我們並沒有正式會議紀錄 (minutes / notes)，而我們現在於文檔中亦未能找到正式的會面紀錄。不過，從內部電郵或工作文件，有同事報告或提述這些會面。綜合這些資料所得，就橫洲公共房屋項目，這些非正式交流游說前後共有四次。以下按時序簡述資料中就這些會面的提述。
2. **2013 年 7 月 16 日**，房屋署同事與元朗區議會主席梁志祥及當區區議員鄧慶業，和屏山鄉鄉事委員會主席曾樹和、副主席鄧達善及代表屏山鄉的鄉議局特別議員 (Special Councillor) 鄧志強會見。房屋署的資料沒有提及，但事後我們近期得到確認，元朗民政事務處 (民政處) 同事亦有出席。會上討論了政府擬在橫洲興建 17,000 個公共房屋單位的建議。該等地區代表提出各種關注，表示反對。房屋署同事當時表示不能接受減少規模。
3. **2013 年 9 月 5 日**，房屋署、民政處、創新科技署、香港科技園公司及「規劃及工程研究」顧問公司各代表會見元朗區議會主席梁志祥及當區區議員鄧慶業，屏山鄉鄉事委員會主席曾樹和、副主席鄧達善及代表屏山鄉的鄉議局特別議員鄧志強。會上介紹了橫洲打算建造

17,000 個公共房屋單位，以及元朗工業邨擴建。該等地區代表提出各種關注，表示反對兩項建議。他們認為政府應只發展第 1 期。

4. **2013 年 9 月**，政府向傳媒確認正研究開發朗屏邨以北土地以興建 17,000 個公共房屋單位及擴建元朗工業邨，當時媒體報導例子見 附錄一。
5. 此後政府內部繼續探討各方面的問題，包括地區人士提出要政府全面交代所有在元朗區的房屋項目、對露天貯物(Open Storage)作業地帶的影響等。
6. **2014 年 1 月 3 日**，房屋署呈交了一份文件予運輸及房屋局（運房局）局長，建議先發展橫洲第 1 期，並將第 2、3 期留待較後時間。局長認同這個建議。
7. **2014 年 1 月 27 日**的三司會議上，運房局匯報地區人士在游說的時候強烈反對在橫洲興建 17,000 個單位。此外，部門亦認為需時妥善處理棕地問題，為免拖累整個建屋計劃，運房局建議先發展橫洲第 1 期，務求令 4,000 個單位早日落成，第 2、3 期則延後，但是興建 17,000 個單位的建屋目標維持不變。會議知悉這個建議及有關的考慮。行政長官理解推動這個項目所面對的困難，支持部門朝這個方向開展工作。
8. **2014 年 3 月 11 日**，行政長官會同行政會議將屏山分區計劃大綱核准圖，按《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii) 條發還給城規會作修訂，以反映最新土地用途建議，配合橫洲第 1 期發展。

9. 基於政府將橫洲計劃分階段進行的決定，房屋署等同事再次進行地區上非正式諮詢。所翻查的資料中提及**2014年3月12日**房屋署及民政處同事與元朗區區議會主席梁志祥及當區區議員鄧慶業，屏山鄉鄉事委員會主席曾樹和、首副主席鄧達善及代表屏山鄉的鄉議局特別議員鄧志強，就在橫洲興建約4,000個公共房屋單位的建議會面。翻查資料中未找到關於該次會面的更多資料。找到的資料包括簡短的電郵提及在**2014年3月17日**房屋署及民政處同事亦與另外兩位旁邊受到影響區域的區議員黃偉賢及鄭俊宇見面；他們支持政府提出在橫洲興建約4,000個公共房屋單位的建議，並就保育樹木、增加單車泊位等事宜提出意見。
10. 此後政府各部門按程序展開正式諮詢。**2014年4月29日**元朗區議會會議上政府介紹14幅房屋用地時，介紹了“橫洲北/南第1期”（文件2014/第14號，見附錄二）。文件第5段列表說明橫洲項目規劃及工程研究初步建議預計住宅單位數目為4,000。註腳指出:-

“有關規劃人口及單位數目為橫洲研究的南面房屋用地，其他部分有待檢討。”

此外，文件第16、17段談及「棕地」問題，指出:-

“17. 大規模改變「棕地」發展，將會影響本地工業活動及就業情況。雖然在現行的元朗區各分區計劃大綱圖上已規劃了共約318公頃的「露天貯物」及「工業(丁類)」土地用途地帶，這些土地大部分屬已佔用或私人擁有土地，未必能滿足重置需要。發展局、運房局及環境局將會檢討發展「棕地」的影響，研究可行

的措施，包括將部分作業遷入合適的多層大廈。”

11. 然後政府在 2014 年 5 月 23 日就在橫洲發展約 4,000 個公共房屋單位，諮詢屏山鄉鄉事委員會。2014 年 6 月 24 日諮詢元朗區議會，區議會文件為 2014/第 47 號；會議紀錄節錄見 附錄三，從會議紀錄可見－

- (i) 會議知悉較原來提過的 17,000 個公共房屋單位的方案，當日提出的建議規模較少，額外人口“大幅下調至約 12,000 人”；
- (ii) 有議員對建議涉及綠化地帶有意見，問及「棕地」；
- (iii) 雖然當日建議規模較小，議員仍提出對交通基建、醫療等配套的關注。

就上述有關綠化地和「棕地」問題，規劃署代表指出(見會議紀錄第 27(2)及 27(3)段): -

“....因應橫洲發展計劃而擬議改劃的「綠化地帶」面積僅約 5.6 公頃，佔整體不足百分之五，而當中更有不少為已荒廢的農地，或是被用作露天貯物倉及搭建寮屋。規劃署與房屋署在物色公營房屋用地時已充分考慮有關土地的實際情況及周邊現存的基礎設施，以期在短期內增加公營房屋供應； ”

12. 2014 年 10 月 7 日房委會策劃小組委員會內部文件中報告土木工程拓展署負責橫洲第 1 期的地盤平整及基建工程的設計和建造。

13. 2014 年 10 月 17 日，城規會通過將有關橫洲改劃為住宅用地建議刊憲諮詢公眾，有關文件(城規會鄉郊及新

市鎮規劃小組委員會文件 RNTPC Paper No. 13/14)第 3.3 段(節錄見 附錄四)提及已完成橫洲公共房屋及工業邨研究，並解釋房屋署將會分階段發展房屋計劃，而橫洲綠化地帶內的一個地段會率先改劃作公營房屋發展用途：-

“3.3....The Housing Department would take forward the housing development in phases. A site to the west of Long Ping Estate and currently zoned "GB" in Wang Chau will be rezoned first for public housing development....”

14. 政府於 2014 年 10 月 31 日就這改劃建議刊憲進行公眾諮詢。城規會共收到 109 宗陳述，並在 2015 年 4 月 10 日進行了會議，會議紀錄見 附錄五，反對意見中包括：

- (i) 地點內的樹木可能受到影響；
- (ii) 應改為發展棕地；
- (iii) 申述地點內的祖墳會受影響。

城規會會議紀錄第 85 (g)(vi) - (vii)段，簡述了一項申述(即 R4)，指政府早前曾建議把橫洲一帶的棕地用作發展公營房屋，但因當地村民強烈反對而改為開發「綠化地帶」用地。節錄如下：-

“未善用棕地(R4)

(vi) 早前政府曾建議把橫洲一帶現時用作回收場的棕地用作發展公營房屋，但因受到當地村民強烈反對而改為開發「綠化地帶」用地的計劃。可是，新的發展方案提供的公營房屋單位數量較少，施工成本上升，公營房

屋亦需延遲落成。較具成本效益的做法，是發展棕地；

(vii) 橫洲一帶的工業用地(即棕地) 應改劃為「住宅(甲類)」地帶； ”

政府回應指出申述人建議改劃的地點為大量工業戶所佔用。發展這些棕地，需仔細考慮如何盡量減低對現有社羣的影響。因此，在展開任何改劃工作前，須先進行詳細規劃及公眾諮詢。

按會議紀錄第 102 段，城規會決定不接納上述申述 R4，並認為不應修訂圖則以順應該等申述。委員並認為會議紀錄第 102(d)段所載拒絕接納申述的理由恰當。有關理由節錄如下：

“善用棕地是政府多管齊下供應土地的方法之一。在利用位於橫洲的棕地作住宅發展之前，仍需作進一步詳細規劃及公眾諮詢，因此認為在現階段改劃橫洲的棕地作住宅發展，尚未合時...”

15. 2015 年 2 月 25 日，發展局局長答覆涂謹申議員書面提問，提到「橫洲北/南第 1 期」(見 附錄六)。

16. 2015 年 3 至 4 月，立法會審核 2015-16 財政年度開支預算期間，張超雄議員提出問題，查詢當局可否公開橫洲公營房屋及元朗工業邨擴展計劃可行性研究報告(見 附錄七)，運房局回答旨在指出早前「規劃與工程研究」“報告的內容已不再適用”(因須另作進一步研究)，但並不表示政府不再發展橫洲第 2、3 期房屋發展項目。

17. 2015 年 5 月 12 日，政府就橫洲第 1 期所需道路工程，諮詢屏山鄉鄉事委員會，及於 2015 年 5 月 21 日諮詢元朗區議會轄下交通及運輸委員會。屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會轄下交通及運輸委員會均沒有表示反對有關擬建道路。
18. 2015 年 6 月 2 日，屏山分區計劃大綱圖正式改劃完成。
19. 就擬建道路工程，政府於 2015 年 10 月 30 日按《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 358 章附屬法例)第 26 條引用《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊登憲報，為期 60 日，共收到 159 份反對書。就擬建道路的法定程序至今仍未完成。
20. 2016 年 3 月 18 日，政府就橫洲非法佔用政府土地採取的行動及於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃，向立法會發展事務委員會呈交資料文件(見 附錄八)。文件提及:-

“10. 經考慮整體發展優次，包括清理現有寮屋、臨時構築物、棕地作業等工作需時，房屋委員會(房委會)現階段計劃首先發展南面部分用地，預計可以提供為約 4 000 個公營房屋單位，即現時準備展開工程的範圍，以達致在短期內增加公營房屋供應的目標...

....

12. 至於元朗橫洲用地其餘範圍，包括北面部分餘下的「綠化地帶」及「露天貯物」地帶，按可行性研究

結果計劃作公屋發展及工業邨擴展。政府會視乎各項配套的工作進度，包括就清理棕地所制訂的政策及措施，按優次逐步推展元朗橫洲用地餘下發展。在處理棕地方面，當局於 2014 年成立跨局跨部門的棕地作業專責小組，探討適當處理棕地的有效政策和可行措施，包括研究以更有效利用土地的方式容納本地仍有實質需要的棕地作業。當局會以洪水橋新發展區作為試點，包括研究可行措施將部分棕地作業遷入合適的多層大廈。”

結語

21. 橫洲 1、2、3 期涉及一般大型工程的基建配套問題，也涉及橫洲 2、3 期較突出的大量棕地及污染問題。2014 年初政府決定先行推出橫洲第 1 期，令我們當時可在相對較短時間內啟動各項正式諮詢程序，並在相對較短約一年時間左右大致完成這些程序。如果當日堅持將橫洲 2、3 期一併推出，則今天應仍未能啟動有關程序亦不可能希望有 4,000 個公共房屋單位在 2024/25 年度內完成。
22. 就橫洲第 1 期擬建道路的法定程序，尚待行政長官會同行政會議正式批核。現估計，假定擬建道路年內獲得批核，其後跟進主要是 2018 年動工興建道路，2020 年動工興建地基，2021 年動工興建上蓋，2024/25 年完成興建 4,000 個公共房屋單位。基於上述估算，我們在估算 2016/17 起十年的公共房屋供應時，計入了這 4,000 個單位。

2013年9月25日

明報社論：開發棕地走對了一步 多管齊下才能解地荒
(因版權問題，此頁內容被隱藏)

2013年9月25日

明報社論：開發棕地走對了一步 多管齊下才能解地荒
(因版權問題，此頁內容被隱藏)

2013年9月25日

明報社論：開發棕地走對了一步 多管齊下才能解地荒
(因版權問題，此頁內容被隱藏)

元朗區議會會議

元朗區整體房屋土地規劃發展

目的

本文件旨在向元朗區議會介紹政府現正在元朗區進行的整體房屋土地規劃，包括進行中的規劃及工程研究和房屋發展項目，以及為達致未來十年（即 2013-14 至 2022-23 年度）的新房屋供應目標，政府預計在取得城市規劃委員會（城規會）同意修訂有關法定圖則後，可於未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）在元朗區提供的 14 幅房屋用地。

新房屋供應目標

2. 政府在《2014 年施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年的公私營房屋的新供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成（即約 282 000 個單位）。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會繼續多管齊下，確保有足夠的土地供應。

14 幅可改劃住宅用地

3. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，和周邊鄰近基建設施的地帶。就此，發展局、規劃署和相關政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。這些檢討工作已開始見到成果，預計在未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）於全港各區可供發展住宅的用地，當中 152

幅共可興建逾 21 萬個公私營單位，但須先取得城規會同意修訂有關法定圖則，包括改劃用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地的發展密度。改劃工作涉及 16 區，當中有 14 幅用地位於元朗區，預計共可提供約 42 000 個公私營住宅單位。該 14 幅用地的分布（以及下述進行中的規劃及工程研究和房屋發展項目）載列於附件一的地圖，而 14 幅用地的資料（包括地點，現時的土地用途地帶、擬議的土地用途地帶、擬議的房屋類型和預計用地可供發展年份）則載列於附件二。需要留意的是有關用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，及相關程序或工程進度，可能會有所調整。

進行中的規劃及工程研究／檢討和其他房屋發展項目

4. 爲了增加更多土地用作房屋及其他發展，規劃署、土木工程拓展署及房屋署正就元朗區開展了多項發展研究／檢討，以全面規劃及推展新發展區及「棕地」的發展。這些研究／檢討項目包括：

- （一） 洪水橋新發展區規劃及工程研究（洪水橋研究）；
- （二） 錦田南及八鄉土地用途檢討；
- （三） 元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究（元朗南研究）；
以及
- （四） 橫洲規劃及工程研究（橫洲研究）。

5. 有關上述 4 項規劃及工程研究／檢討的大概範圍，載列於附件一的地圖，而按研究／檢討得出的初步建議則載列如下：

發展研究／ 檢討	預計住宅單 位數目	預計新增人 口	預計最早 遷入年份	預計整項工 程完成年份
錦田南及八鄉土 地用途檢討	33 700	92 800	2022	2022 以後
洪水橋研究 ¹	60 000	175 000	2024	2034
橫洲研究 ²	4 000	12 300	2025	2025
元朗南研究	26 100	78 000	2025	2025 以後
總數	123 800	358 100	-	-

註：上述數字只屬初步結果，仍須再作檢討和研究。

6. 房屋署亦正積極推展朗邊公共房屋發展項目，預計可提供 7 500 個住宅單位，供 23 000 人居住。有關進行中／已完成的規劃及工程研究和土地用途檢討、朗邊公共房屋發展項目的大概範圍，以及上述 14 幅擬改劃作住宅用途及／或增加發展密度的用地載列於附件一的地圖。

7. 此外，規劃署進行地區規劃工作時，不時就分區計劃大綱圖上個別的土地用途地帶進行檢討。就此，規劃署正就錦田北分區計劃大綱圖上部分土地用途地帶進行檢討，以配合地區的長遠發展需要，當中有部分地點會建議作住宅發展，現時未有確實的發展時間表。初步預計有關檢討可提供約 4 000 個單位，新增人口約 8 300 人。同時，南生圍分區計劃大綱圖上部分土地用途地帶的檢討工作亦正展開，由於有關檢討尚在初步階段，現時未能提供詳細資料。

整體規劃

8. 在提出有關 14 幅房屋用地的發展建議及進行上述發展研究／檢討和其他房屋發展項目時，當局已作詳細考慮，不論規劃署以至其他專業部門，都透過其行之有效的機制和準則，評估各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，對當區居民不會造成不可接受的影響，亦顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩

¹ 洪水橋研究屬跨區項目，包括元朗及屯門區。數字包括兩區計劃人口及單位數目（屯門區內住宅用地，可建單位數目為 5 600，人口 16 000 人）。

² 有關規劃人口及單位數目為橫洲研究的南面房屋用地，其他部分有待檢討。

用地的提供、相關發展限制、當區的特色和現時的发展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。如有需要，各部門會進行詳細的技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。例如現時當局會就洪水橋研究、橫洲研究，以及元朗南研究等進行環境評估，以確保各項建議發展及其規模的環境影響及可行性。當局會繼續因應元朗區未來的發展對所需的公共設施及休憩用地作出規劃，配合人口增長。

9. 綜觀而言，根據現有估計，如上述所有發展研究／檢討、各幅具潛力作住宅發展的用地，及其他已批准用作住宅發展的地盤均按其規劃及時間表落實，在未來 10 年（即至 2023 年），整個元朗區的人口會由現時的 579 000 人增加至約 710 000 人（增幅為 131 000 人或 23%）³。根據現行的分區計劃大綱圖，元朗區的規劃人口為 871 000 人，因此，相信現有及規劃了的交通和基建容量、社區設施和休憩用地在未來 10 年整體上仍可以配合所預期人口增長及需求。

10. 在長遠規劃上，政府會特別謹慎考慮洪水橋研究和元朗南研究的建議，在進行相關技術評估時，尤其是交通、基建設施和環境等方面，必須顧及其對元朗區整體發展的影響，以確定建議發展及其規模的可行性。以下是有關研究在現階段的初步結果，當局會在各項長期規劃及工程研究和房屋發展項目中再作研究及更新資料。

(a) 交通及運輸

11. 上述在元朗區的規劃及工程研究／檢討，政府均按需要聘用顧問進行研究，確保各項目內的建議發展，對區內及附近交通的影響減至最少及達至可接受程度，政府的相關部門包括運輸署亦會參與審核這些顧問研究。

³ 由於有關檢討錦田北分區計劃大綱圖和南生圍分區計劃大綱圖的長遠發展項目現時未有確實的發展時間表（請參考第 7 段），因此，元朗區預計增至約 710 000 的人口並不包括檢討有關分區計劃大綱圖而預計可增加的人口（前者為約 8 300，後者尚在研究中）。

12. 在道路交通方面，洪水橋研究的交通及運輸影響評估會審視包括屯門公路北段至屯門市中心，青山公路藍地及洪水橋段，以及元朗公路至唐人新村交匯處的交通情況。元朗南研究的交通及運輸影響評估會審視包括元朗公路（博愛交匯處至天水圍西交匯處）及青山公路屏山段及元朗段。這兩個研究在稍後擬備建議發展大綱圖時，會把相關範圍內的最新房屋用地的發展建議包括在內。長遠而言，我們會繼續監察區內各主要發展項目的進展，定期檢討策略性公路項目的規劃，從而考慮實施個別策略性道路工程項目的需要、成效和時機。

13. 鐵路運輸方面，在洪水橋研究中，顧問建議在西鐵線天水圍站及兆康站之間興建洪水橋站，作為洪水橋及附近範圍新增人口的公共運輸骨幹。此外，在洪水橋及元朗南兩項研究中亦會探討一套軌道式或道路式的接駁系統，以有效率地連接各發展小區到鐵路站。另一方面，運輸及房屋局現正進行《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂，而洪水橋站是其中一個在相關的公眾參與活動中提出的概念方案。該局正敲定 2020 年以後的鐵路發展藍圖，並會盡快公布新鐵路方案的未來路向。

14. 當局會繼續與區議會討論元朗區的道路及鐵路交通事宜。

(b) 水務、渠務及污水處理

15. 環境保護署、渠務署及水務署均參與上述進行中規劃及工程研究／檢討和房屋發展項目的研究，並提出所需的基建設施。例如在錦田南及八鄉土地用途檢討中，當局最終須設置一個新的污水處理廠以處理當區新增人口的需要；在元朗南研究中，當局已預留地下空間作污水處理廠之用；而洪水橋研究建議提升新圍污水廠的處理容量，以應付新發展區的需要。當局亦會在《發展新界北部地區初步可行性研究》中，檢視新界北部及鄰近地區的基建設施，並就所需的基建配套作出可持續發展建議。

(c) 發展「棕地」帶來的影響

16. 當局初步估計在各規劃及工程研究／檢討中，共約 320 公頃現時用作鄉郊工業活動（統稱「棕地」，包括工場、貨倉、廢物回收、露天貯物或港口後勤等），須改作房屋或其他發展之用，初步估計各研究中的「棕地」的數字如下：

發展研究／檢討	「棕地」面積
錦田南及八鄉土地用途檢討	23 公頃
洪水橋研究	191 公頃
元朗南研究	106 公頃
總數	320 公頃

註：上述數字只屬初步評估，仍須再作研究。洪水橋研究屬跨區項目，包括元朗及屯門區。「棕地」在元朗區較多。

17. 大規模改變「棕地」發展，將會影響本地工業活動及就業情況。雖然在現行的元朗區各分區計劃大綱圖上已規劃了共約 318 公頃的「露天貯物」及「工業（丁類）」土地用途地帶，這些土地大部分屬已佔用或私人擁有土地，未必能滿足重置需要。發展局、運輸及房屋局及環境局將會檢討發展「棕地」的影響，研究可行的措施，包括將部分作業遷入合適的多層大廈。

(d) 政府、機構或社區設施及休憩用地

18. 在各規劃及工程研究和房屋發展項目中，當局均會按《香港規劃標準與準則》提供所需的政府、機構或社區設施及休憩用地。長遠而言，元朗區的整體人口增長會導致有新增的醫療服務需求。在洪水橋研究中，當局已預留土地供興建醫院及其他醫療設施之用，以配合元朗區未來整體人口增長。

19. 至於其他設施方面，根據《香港規劃標準與準則》，元朗區整體已預留足夠休憩用地作為日後發展用途，以配合人口增長。長遠而言，個別地區須按人口增長而增加某些政府、機構或社區設施（如警區警署、郵政區、裁判院、診所、運動場地、綜合青少年服務中心等），各政府部門會考慮相關需要並提供服務及設施，譬如可在個別房屋發

展項目中加入社區服務設施。

(e) 就業機會

20. 在規劃有關房屋發展的同時，我們亦會充分考慮發展所帶來的經濟機遇，特別是為當區提供的新增就業機會，例如洪水橋新發展區預計將可提供約 10 萬個就業機會。

就個別用地建議、研究和項目諮詢區議會及居民

21. 不論是改劃 14 幅住宅用地，進行中的研究／檢討，或其他房屋發展項目時，當局必定會一如既往進行相關規劃程序及評估（例如環境研究），並在適當時候與元朗區議會、相關鄉事委員會（鄉委會）、當區居民及其他持份者攜手合作，進行諮詢及社區參與活動，向各持份者解釋發展需要和帶來的影響，以及改善或減輕影響的方法等。

22. 其中，就改劃住宅用地而言，待確定有關房屋用地的發展可行性後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂諮詢相關持份者（例如區議會），屆時將會進一步提供個別用地的發展參數，包括擬議的地積比率、用地面積和預計的單位數量等。規劃署及相關部門亦會隨即開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

23. 至於大型研究及項目，規劃署及／或相關部門（如房屋署）會適時按個別研究的結果，進行適當諮詢及／或社區參與活動，包括諮詢區議會、相關鄉委會、當區居民及其他持份者，以確定建議發展及其規模的可行性。研究完成後，亦需要按法定程序更改有關的法定圖則。

總結

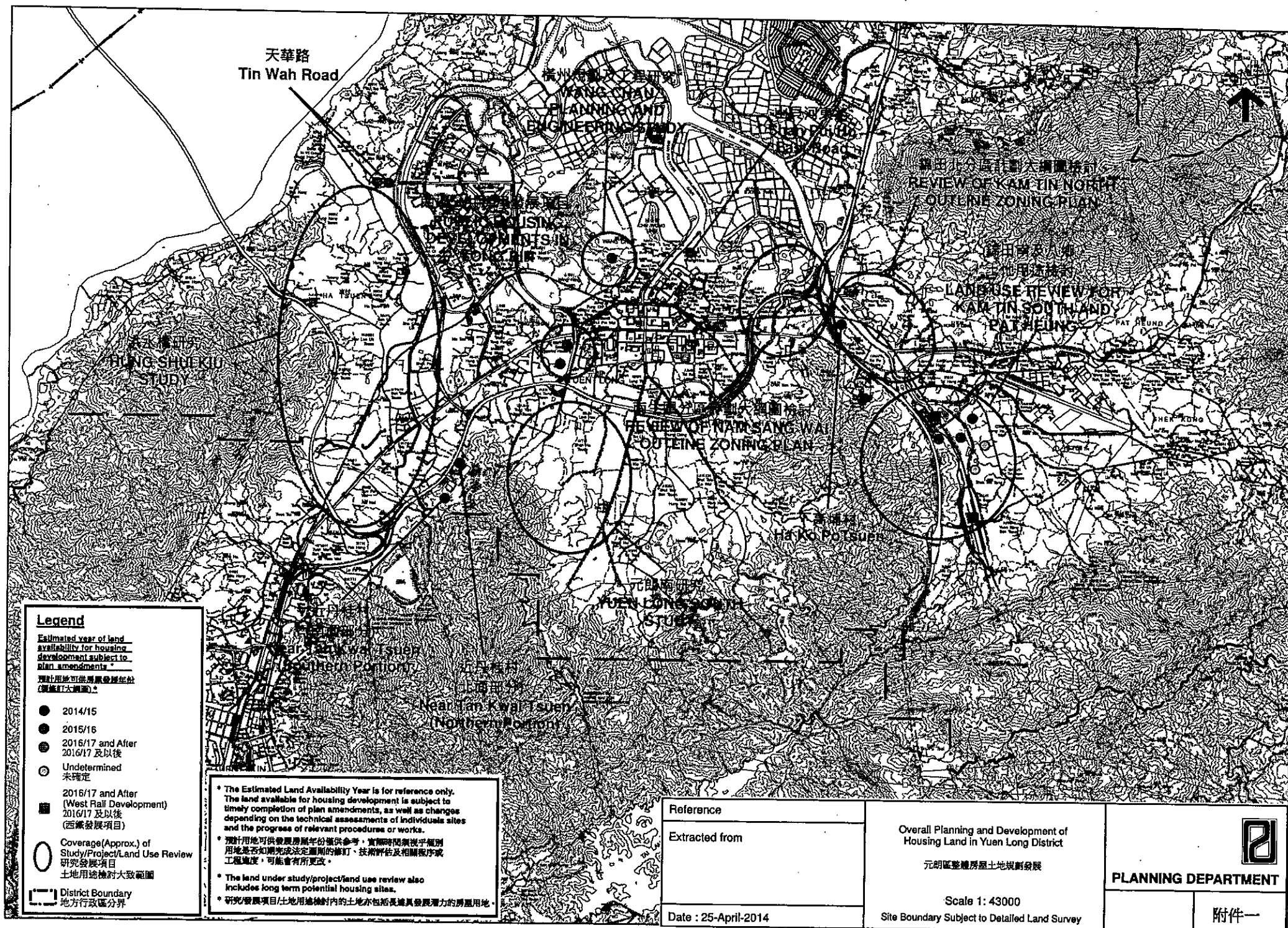
24. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正等候上公屋、住屋環境亟待

改善的基層市民，政府希望各區議會都會將社會整體的住屋需要，放於自身和地區的利益之上，全力支持有關房屋發展建議。

發展局

規劃署

2014 年 4 月



Legend

Estimated year of land availability for housing development subject to plan amendments
預計土地可供發展房屋年份 (須經訂大綱圖)

- 2014/15
- 2015/16
- 2016/17 and After
2016/17 及以後
- Undetermined
未確定
- 2016/17 and After
(West Rail Development)
2016/17 及以後
(西鐵發展項目)

○ Coverage (Approx.) of Study/Project/Land Use Review
研究發展項目
土地用途檢討大致範圍

□ District Boundary
地方行政區分界

* The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to timely completion of plan amendments, as well as changes depending on the technical assessments of individuals sites and the progress of relevant procedures or works.

* 預計土地可供發展房屋年份僅供參考，實際時間視乎個別用地是否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

* The land under study/project/land use review also includes long term potential housing sites.

* 研究/發展項目/土地用途檢討內的土地亦包括長遠具發展潛力的房屋用地。

Reference

Extracted from

Date : 25-April-2014

Overall Planning and Development of Housing Land in Yuan Long District

元朗區整體房屋土地規劃發展

Scale 1: 43000

Site Boundary Subject to Detailed Land Survey



PLANNING DEPARTMENT

附件一

**14 Potential Housing Sites (including West Rail Sites) Requiring Plan Amendments in Yuen Long
from 2014-15 to 2018-19**

2014-15 年度至 2018-19 年度 14 幅位於元朗區需修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地(包括西鐵用地)

Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
2014-15	YL 元朗	Ha Ko Po Tsuen, Kam Tin North 錦田北下高埔村	U	R	Private 私營
2015-16	YL 元朗	Tin Wah Road Phase 1, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 1 期	R(C)	R	Public 公營
2015-16	YL 元朗	Shan Pui Ho East Road (Next to Hong Kong School of Motoring), Yuen Long 元朗山貝河東路(近香港駕駛學院)	R(D)1	R	Private 私營
2015-16	YL 元朗	Long Bin Interim Housing Phase 1, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 1 期	O	CDA	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Kam Sheung Road Site 6, Kam Tin South 錦田南錦上路第 6 號地盤	AGR	R	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Kam Sheung Road Site 1, Kam Tin South 錦田南錦上路第 1 號地盤	AGR	R	Public 公營

Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Wang Chau North/South Phase 1, Yuen Long 元朗橫洲北/南第 1 期	GB	CDA	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Tin Wah Road Phase 2, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 2 期	R(C), GB	R	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Near Tan Kwai Tsuen (Northern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(北面部分)	GB	R	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Near Tan Kwai Tsuen (Southern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(南面部分)	GB	R	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Long Bin Interim Housing Phase 2, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 2 期	O, R(B)1	CDA	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	Kam Sheung Road Site 4a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4a 號地盤	OU (Rural Use)	R	Public 公營
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	West Rail Kam Sheung Road Station, Kam Tin South 錦田南西鐵錦上路站	Area shown as “Railway” 顯示為「鐵路」 的地方	CDA	Private 私營

Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	District Council 區議會	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
2016-17 and After (及以後)	YL 元朗	West Rail Pat Heung Maintenance Centre, Kam Tin South. 錦田南西鐵八鄉維修中心	Area shown as "Railway" 顯示為「鐵路」的地方	CDA	Private 私營
Undetermined Estimated Land Availability Year (未確定預計用地可供發展年份)					
Undetermined 未確定	YL 元朗	Kam Sheung Road Site 4b, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4b 號地盤	OU (Rural Use)	R	Public 公營
Undetermined 未確定	YL 元朗	Kam Sheung Road Site 5a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 5a 號地盤	AGR	R	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

AGR	Agricultural 農業
CDA	Comprehensive Development Area 綜合發展區
GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R(B)/ R(C)/ R(D)	Residential (Group B) 住宅(乙類)/ Residential (Group C) 住宅(丙類)/ Residential (Group D) 住宅(丁類)
O	Open Space 休憩用地
OU(Rural Use)	Other Specified Use (Rural Use) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」
U	Undetermined 未指定用途

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to timely completion of plan amendments, as well as changes depending on the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地是否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

會議記錄於 2014 年 9 月 2 日獲通過，無需修訂。

元朗區議會二零一四年度第三次會議記錄

日期：二零一四年六月二十四日(星期二)

時間：上午九時三十分至下午五時四十五分

地點：元朗橋樂坊二號元朗政府合署十三樓元朗區議會會議廳

<u>出席者</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
主席： 梁志祥議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
副主席： 王威信議員	(會議開始)	(會議結束)
議員： 湛家雄議員, BBS, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
陳美蓮議員	(會議開始)	(會議結束)
陳思靜議員	(會議開始)	(會議結束)
張木林議員	(會議開始)	(會議結束)
程振明議員	(會議開始)	(會議結束)
趙秀嫻議員	(會議開始)	(下午 5:00)
莊健成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
徐君紹議員	(會議開始)	(會議結束)
郭慶平議員	(會議開始)	(下午 3:00)
郭 強議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
鄭俊宇議員	(會議開始)	(會議結束)
黎偉雄議員	(會議開始)	(會議結束)
劉桂容議員	(上午 11:15)	(會議結束)
李月民議員, MH	(會議開始)	(會議結束)
梁福元議員	(會議開始)	(會議結束)
呂 堅議員	(下午 12:50)	(會議結束)
陸頌雄議員	(會議開始)	(下午 3:50)
麥業成議員	(會議開始)	(下午 5:10)
文志雙議員	(會議開始)	(下午 2:20)
文光明議員	(會議開始)	(會議結束)
沈豪傑議員	(會議開始)	(下午 5:00)
蕭浪鳴議員	(會議開始)	(會議結束)
戴耀華議員, MH, JP	(會議開始)	(會議結束)
鄧焯謙議員	(上午 9:55)	(會議結束)
鄧卓然議員	(會議開始)	(下午 2:20)
鄧慶業議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧賀年議員	(會議開始)	(下午 5:00)
鄧家良議員	(會議開始)	(會議結束)

鄧貴有議員	(會議開始)	(會議結束)
鄧廣成議員, MH	(會議開始)	(下午 5:30)
鄧勵東議員	(會議開始)	(下午 2:20)
曾憲強議員, MH	(會議開始)	(下午 5:00)
曾樹和議員	(會議開始)	(會議結束)
黃卓健議員	(會議開始)	(會議結束)
黃煒鈴議員	(會議開始)	(下午 2:45)
黃偉賢議員	(會議開始)	(下午 5:00)
邱帶娣議員, BBS, MH	(會議開始)	(會議結束)
姚國威議員	(會議開始)	(會議結束)
袁敏兒議員	(會議開始)	(會議結束)

秘 書：林家馨女士

元朗民政事務處署理高級行政主任(區議會)

列席者 麥震宇先生, JP

黃智華先生

蔡松霖先生

鄭少孜女士

蕭夢蜚女士

葉永祥先生

陳輔民先生

張培仲先生

曾祥達先生

邵韻儀女士

李揚道先生

趙莉莉女士

莫慧詩女士

張惠英女士

劉榮想先生

林偉葉女士

梁佩賢女士

元朗民政事務專員

元朗民政事務助理專員(一)

元朗民政事務助理專員(二)

元朗民政事務處高級聯絡主任(市區)

元朗民政事務處高級聯絡主任(鄉郊)

土木工程拓展署總工程師/新界 1(新界西及北)

教育局總學校發展主任(元朗)

食物環境衛生署元朗區環境衛生總監

香港警務處元朗警區指揮官

香港警務處元朗警區警民關係主任(元朗區)

房屋署物業管理總經理(屯門及元朗)

地政總署地政專員(元朗地政處)

地政總署行政助理/地政(元朗地政處)

康樂及文化事務署元朗區康樂事務經理

規劃署屯門及元朗西規劃專員

社會福利署元朗區福利專員

運輸署總運輸主任/新界西北

議程第二項

朱注良先生

容長能先生

林德強先生

簡國治先生

朱家敏女士

房屋署總土木工程師(2)

房屋署高級土木工程師(6)

房屋署高級規劃師(4)

規劃署高級城市規劃師/屯門 2

奧雅納工程顧問董事

議程第三項

錢敏儀女士	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
曾炤基先生	規劃署高級城市規劃師
彭婉珊女士	規劃署助理城市規劃師
鄧錦輝先生	土木工程拓展署總工程師/新界 2(新界西及北)
姚展先生	香港鐵路有限公司城市規劃主管
陳霖生先生	香港鐵路有限公司項目及物業傳訊高級經理
吳家華先生	香港鐵路有限公司高級城市規劃經理
何紹南先生	MVA(交通技術顧問)技術董事

議程第四項

徐偉樂先生	土木工程拓展署高級工程師
丘家泰先生	規劃署總工程師
馮志慧女士	規劃署高級城市規劃師
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問董事
朱家敏女士	奧雅納工程顧問董事
劉慧璋女士	奧雅納工程顧問規劃師

缺席者 周永勤議員 (因事請假)

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位議員及部門代表出席元朗區議會二零一四年度第三次會議，並特別歡迎新任食物環境衛生署(食環署)元朗區環境衛生總監張培仲先生，接替已退休的石如東先生，以及新任香港警務處元朗警區警民關係主任邵韻儀女士。

2. 主席表示黃偉賢議員、鄭俊宇議員及郭慶平議員建議討論「要求盡快興建西鐵北環綫」。由於上述議題屬交通及運輸事宜，故建議可交由元朗區議會轄下交通及運輸委員會處理。黃偉賢議員查詢元朗區議會過去有否就北環綫的相關事宜作出討論，並表示如議員曾於元朗區議會會議上討論北環綫事宜，有關議題應繼續由元朗區議會跟進。另外，他希望主席日後透過元朗區議會秘書處盡早通知相關議員有關處理議題的安排。

3. 主席表示元朗區議會曾討論興建北環綫的事宜，並會考慮將有關議程列入下一次元朗區議會會議的議程。他表示如議員對議程有任何查詢，歡迎直接與他本人聯絡。

第一項：通過元朗區議會二零一四年度第二次會議記錄

4. 議員一致通過元朗區議會二零一四年度第二次會議記錄。

第二項：橫洲公營房屋發展計劃暨諮詢擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》

(區議會文件 2014／34 及 47 號)

5. 主席請議員參閱第 34 及 47 號文件，內容分別關於房屋署簡介橫洲公營房屋發展計劃(橫洲發展計劃)的方案，以及規劃署介紹《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》(大綱圖)的擬議修訂。由於有關大綱圖的擬議修訂涉及一幅位於橫洲朗屏邨側的土地，即橫洲發展計劃擬議興建房屋的地盤，故建議一併討論上述兩份文件。

6. 除了規劃署的常設部門代表劉榮想先生外，主席歡迎下列人士出席是次會議：

房屋署

總土木工程師

朱注良先生

高級土木工程師

容長能先生

高級規劃師

林德強先生

規劃署

高級規劃師/屯門 2

簡國治先生

奧雅納工程顧問

董事

朱家敏女士

7. 朱注良先生、朱家敏女士及劉榮想先生簡介上述兩份文件，並希望議員就橫洲發展計劃及大綱圖的擬議修訂提出意見。

8. 鄧慶業議員認為相關部門應就大綱圖的擬議修訂先諮詢屏山鄉鄉事委員會。主席查詢規劃署是否已就有關擬議修訂諮詢屏山鄉鄉事委員會。

9. 劉榮想先生回應表示，房屋署代表早前已與屏山鄉鄉事委員會就橫洲發展計劃的方案交換意見，並澄清修訂項目 B 純粹為技術性修訂，以反映已落成的住宅發展項目(即芙蓉園)，亦不會對當區產生負面影響。如有需要，規劃署樂意向屏山鄉鄉事委員會簡介大綱圖的擬議修訂。

10. 主席表示，根據既有程序，除非相關鄉事委員會認為沒有需要，否則相關部門應先諮詢鄉事委員會，再諮詢元朗區議會。曾樹和議員查詢有關技術性修訂的詳情。

11. 劉榮想先生解釋，「綜合發展區」地帶的規劃意向是促使市區重整，有關地帶內的發展必須根據《城市規劃條例》交由城市規劃委員會(城規會)審批，而城規會亦會盡快改劃已完成發展的「綜合發展區」，以反映其實際土地用途。他指出芙蓉園的發展是按照二零零四年獲城規會批准的規劃申請而興建，有關的許可條件亦已全部履行，因此，規劃署建議對大綱圖作出技術性修訂，即把有關土地由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)3」，以反映已落成住宅發展的地積比率、建築物高度及上蓋面積。他強調此技術性修訂純粹描述有關土地的發展限制，並不會對當區造成實質影響。

12. 曾樹和議員備悉有關擬議修訂項目的詳情。鄧慶業議員備悉有關擬議修訂項目的詳情。另外，他希望相關部門改善芙蓉園一帶交通擠塞的情況。

13. 黃偉賢議員建議維持擬議修訂項目 B 的土地用途，以便政府或私營發展商日後收購芙蓉園的業權，一併在芙蓉園一帶的「綜合發展區」地帶進行大型發展。

14. 劉榮想先生回應如下：

- (1) 「綜合發展區」地帶的設立旨在方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制，對發展的組合、規模、設計和佈局實施適當的規劃管制；

- (2) 就涉及私人土地的「綜合發展區」地帶，基於業權分散會影響在有關土地上進行發展計劃的實施機會，故在劃設「綜合發展區」地帶時，大部分私人土地通常應由單一業權所擁有。然而，城規會會採取較為務實的處理方式，按個別情況考慮容許分階段發展「綜合發展區」地帶的每幅用地。對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，倘若發展商能夠證明已盡量收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但仍然無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期推行；
- (3) 一般而言，發展商會透過收購尚有剩餘地積比率的地盤，規劃房屋項目，以提升發展的增值空間。然而，由於芙蓉園已分層出售導致業權相當分散，而有關住宅項目落成僅數年，故相信業主未必有意在短期內出售業權，加上芙蓉園的發展已達「綜合發展區」的地積比率上限，難以提供足夠的經濟誘因予發展商進行收購及重建計劃；及
- (4) 城規會在審批芙蓉園的規劃發展時已充分考慮毗鄰「綜合發展區」地帶的情況。

15. 鄧慶業議員表示曾與房屋署就橫洲發展計劃交換意見，並讚賞署方從善如流，能因應附近村落居民的意見將預計人口大幅下調至約 12 000 人。就發展項目的交通安排，他欣悉新增人口日後可透過擬建的行人天橋便捷地往返朗屏邨及西鐵朗屏站，而發展用地亦已預留通道供巴士及小巴等公共運輸服務之用。另外，他建議相關部門在推行房屋發展計劃時，必須一併提供足夠的康樂及休憩設施，以滿足新增人口的實際需要。他亦關注未來十年元朗區將有多個大型房屋發展項目相繼落成，希望相關部門盡快訂定長遠而有效的整體交通規劃，積極改善區內的行人環境及交通配套，以確保基建容量能配合人口增長。

16. 湛家雄議員, BBS, MHL JP 表示根據《城市規劃條例》(第 131 章)的一般規定，「綠化地帶」內不應該進行發展，城規會只會在非常特殊的情況下才考慮在容許「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據。他指出橫洲發展計劃的用地並非「棕地」，認為政府以房屋供應短缺為由將「綠化地帶」改劃為「綜合發展區」或會違反既有的規劃準則。另外，他查詢有關計劃所提供的泊車位數目，並反映水邊圍交匯處，以及福喜街、朗屏路及鳳池路一帶不時出現交通擠塞的情況，關注發展計劃所帶來的路面交

通流量有可能超出附近主要交通道路的承受能力，加上區內正同時進行多項房屋土地規劃發展，故建議相關部門加強協調並制訂長遠整體交通規劃。他並希望有關部門能因應元朗區的整體發展提供足夠及完善的社區配套，配合人口增長。

17. 鄭俊宇議員希望相關部門以天水圍的發展經驗作參考，在規劃房屋發展時應一併考慮社區的人口承載能力，以及提供完善的交通、醫療、學校及社區設施，避免再次因缺乏相關配套而影響當區居民生活，甚至造成社會問題。他對於文件提及的交通影響評估結果表示保留，關注擬建行車路與朗屏路形成的十字路口可能引起交通問題，並認為現時西鐵綫的容量難以應付新增人口所帶來的運輸需求，故建議房屋署與相關部門作出協商及研究改善方案，例如將西鐵列車車廂由目前的七卡增至九卡。

18. 梁福元議員知悉芙蓉園的地積比率已達發展上限。就橫洲發展計劃，他表示發展用地鄰近髻山的認可殯葬區，希望相關部門避免影響附近村落的風水。他亦指出發展用地只有一個車輛通道出入口連接朗屏路及鳳池路，擔心有關路口的容量不敷應用，故建議在擬建的連接道路加設迴旋處，並於地盤的「政府、機構或社區用地」旁開闢新路口，以疏導車流，避免出現交通擠塞的情況。另外，他表示元朗區尚有不少土地可供房屋發展之用，希望相關部門在推行各項房屋計劃時，必須制訂長遠而有效的整體規劃，並提供完善的交通及社區配套，以配合發展需要。

19. 陸頌雄議員反映現時公共租住房屋(公屋)輪候冊的申請高達 24 萬宗，故支持政府因應市民殷切的住屋需求而積極增加公屋供應。他建議政府在興建公營房屋時採取綜合發展模式，例如將公屋大廈低層用作興建綜合服務大樓、社區中心及會堂、圖書館及體育館等社區設施，以及建造地下停車場，以善用有限的土地資源提供更切合居民需要的配套。另外，他希望相關部門提供有關零售設施的資料，如商舖數目、貨品種類及營運模式等詳情。

20. 麥業成議員認為橫洲發展計劃的「一字型」樓宇佈局會造成屏風效應，故建議調整樓宇位置，以改善景觀及空氣流通，減少對朗屏邨居民的影響。他亦建議為連接發展用地與朗屏邨的擬建行人天橋安裝升降機，並關注有關行人天橋難以負荷逾 12 000 新增人口的需求，希望相關部門改善行人道路網絡，以加強與毗鄰地區的連接。另外，他指出有關發展計劃以鐵路為主要的對外公共交通工具，大部分新增人口日後將會經朗屏邨內的公共通道往

返西鐵朗屏站，而朗屏邨現正由業主立案法團管理，擔心引起維修及保養的爭議，希望房屋署跟進有關事宜。此外，他希望了解各項擬建公共設施的詳細規劃，並認為在推行房屋計劃時必須一併制訂完善的社區配套，以免令周邊地區的社區設施超出負荷。

21. 文光明議員認為橫洲發展計劃的人口密度過高，擔心影響居民的居住環境。他認同政府有需要增加房屋供應以滿足市民的住屋需求，但當局需平衡區內現有交通基建及社區配套的容量以配合未來的人口增長。另外，他建議興建更多大型商場配合居民的購物需要，同時亦可疏導人流，紓緩元朗市中心的擁擠情況。

22. 曾樹和議員支持橫洲發展計劃，認為有助紓緩公屋輪候需時的情況。他讚賞房屋署就有關計劃充分諮詢屏山鄉鄉事委員會，並能因應意見修訂選址及減少單位數目。另外，他認為交通規劃必須符合元朗區議會的要求，並建議擴大收地範圍至此計劃以北之土地，以利用有關土地增建康樂設施。

23. 黃偉賢議員擔心因土地供應緊絀為由而輕易改劃「綠化地帶」土地用途作房屋發展成為壞先例，並指出朗天路與西鐵路軌之間的「綜合發展區」地帶可供發展大型房屋計劃，認為橫洲發展計劃的選址是「捨易取難」，當中涉及的改劃土地程序導致此公營房屋項目需於二零二五年方可完成。另外，他反映有不少巴士及重型車輛經朗屏路進出元朗工業邨，多年來對朗屏邨居民造成噪音滋擾，而部分擬建的住宅樓宇及學校亦毗鄰朗屏路，希望相關部門盡快研究改善措施。此外，他查詢受清拆影響的居民數目，並建議下調樓宇高度及善用地積比率以興建多層的社區設施。

24. 姚國威議員關注現時公屋輪候需時的情況，認為橫洲發展計劃有助解決市民殷切的住屋需求。另外，他指出部分擬議的樓宇位置與「政府、機構或社區」用地及西鐵朗屏站相距甚遠，故建議修訂整體設施及樓宇佈局，並希望相關部門詳細研究發展計劃所帶來的新增運輸需求，從而制訂便利居民的公共運輸計劃。他亦希望政府參考天水圍的發展經驗，在推行房屋計劃時一併規劃完善的配套，包括足夠的原區就業機會、公營街市及泊車位等，以滿足居民的實際需要。

25. 郭強議員, MH 反映現時香港整體房屋供應短缺，公屋輪候時間普遍超逾三年，加上配額及計分制令年輕人需等候多年方可獲編配公屋單位，故支持橫洲發展計劃，並希望政府積極增加房屋土地供應，以滿足市民殷切的住屋需求。他認為有關發展計劃可容納更多人口，惟對於屏山鄉鄉事委員會的意見表示尊重，故支持房屋署因應有關鄉事委員會的意見而減少單位數目。另外，他建議相關部門制訂完善的對外交通網絡，例如規劃新巴士路線，以及改善發展用地與西鐵朗屏站的連接等，方便居民出入。

26. 朱注良先生綜合回應如下：

- (1) 感謝議員就橫洲發展計劃提出多項意見；
- (2) 因應市民對房屋的殷切需求，署方已就橫洲發展計劃進行詳細的技術評估，結果顯示位於橫洲朗屏邨側的「綠化地帶」適宜用作興建公營房屋，而有關計劃亦不會對當區產生負面影響，故擬議改劃上述「綠化地帶」以發展公營房屋；
- (3) 署方已委託顧問公司進行交通影響評估，研究範圍包括車輛出入口安排、道路管理措施、公共運輸服務需求，公共交通交匯處及附近路口的影響。由於橫洲發展計劃鄰近水邊圍交匯處，故預計駕駛者日後主要由發展用地經朗屏路往水邊圍交匯處，再進入朗天路及元朗公路，並強調評估結果顯示，附近主要交通路口的容量均足以應付有關發展計劃所帶來的新增車輛流量，故不會對現有道路網絡造成不良影響；
- (4) 署方現階段正就更改土地用途進行諮詢，在完成有關程序後，將盡快展開收地程序及土地平整工程等前期工作，預計橫洲發展計劃於二零二五年完成。由於規劃及諮詢過程需時，故有關發展計劃的細節尚待設計，然而署方必定會積極採納議員就設計方案所提出的意見，並會於稍後就計劃的詳細設計諮詢元朗區議會；
- (5) 考慮到部分擬議住宅樓宇將會沿朗屏路興建，署方在詳細設計階段將會制訂適當交通噪音紓解措施，如採取單向式的建築物設計、興建隔音屏障，以及於住宅單位內安裝隔音窗戶等，以減少對居民的影響；及

- (6) 根據初步估計，有關計劃的六成發展用地為私人土地，當中包括 79 個地段，涉及 20 多間房屋及數十間搭建物。署方現時尚未啟動收地程序，稍後會按照政府當時的相關政策及準則釐定補償金額。

27 · 劉榮想先生綜合回應如下：

- (1) 在全港法定圖則中被劃為「綠化地帶」的土地面積共約 15 200 公頃。為釋放更多土地作房屋發展，署方正有序地進行全港性「綠化地帶」檢討，由第一階段集中處理沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，進展至現時第二階段檢視位於市區和新發展區邊緣、緩衝及保育價值較低的「綠化地帶」，以研究有關用地是否適合改作住宅用途；
- (2) 現時香港房屋短缺的情況嚴重，政府有需要採取中短期措施增加及加快房屋土地供應以提供更多住宅單位。由於接近已發展土地或公共道路旁的「綠化地帶」毗鄰現有交通基建和供水排污等配套，故有關土地具優勢改作房屋用途，因此署方建議改劃多幅鄰近已發展區但已受破壞或生態價值較低的「綠化地帶」用地，總面積約 150 公頃，佔全港「綠化地帶」用地僅約 1%，如成功通過改劃並撥作房屋發展，可提供約 90 000 個住宅單位，其中超過四分之三為公營房屋；
- (3) 屏山分區計劃大綱圖中的「綠化地帶」總面積約 118 公頃，因應橫洲發展計劃而擬議改劃的「綠化地帶」面積僅約 5.6 公頃，佔整體不足百分之五，而當中更有不少為已荒廢的農地，或是被用作露天貯物倉及搭建寮屋。規劃署與房屋署在物色公營房屋用地時已充分考慮有關土地的實際情況及周邊現存的基礎設施，以期在短期內增加公營房屋供應；
- (4) 署方及其他相關部門一直相當關注元朗市中心擁擠的情況，故在錦田南及八鄉土地用途檢討，以及洪水橋新發展區規劃及工程研究內已規劃發展新商業核心地帶，例如西鐵錦上路站上蓋擬建大型購物中心，而洪水橋新發展區內亦預留商業用地作興建商業設施及酒店之用，以期疏導人流；
- (5) 備悉議員關注區內現有交通基建及配套難以配合多個房屋土地規劃發展所帶來的新增人口，並表示運輸署及其他相關部門代

表將會出席元朗區議會包括轄下新成立的「元朗交通基建改善研究工作小組」，與議員共同商討及參與研究交通基建方面的工作。他希望議員理解整體長遠規劃需時，署方會適時就各項發展計劃的詳細方案諮詢元朗區議會，並歡迎議員提出建議；

- (6) 區內現有的社區設施足以應付未來人口增長所帶來的需求，署方會密切留意不同設施的供求情況，並會適時採取相應改善措施；
- (7) 強調改劃土地程序並不會窒礙橫洲發展計劃的進度，並指出由於有關發展用地涉及不少私人土地，而收地及建築工作需時執行，故預計整個發展項目需時 11 年；
- (8) 對於有議員建議另覓選址，他指出位於朗天路與西鐵路軌之間的「綜合發展區」地帶亦涉及大量私人土地，地積比率亦僅為 0.4 倍，相信需要更長時間進行改劃、收地工作及基建工程；及
- (9) 橫洲發展計劃的地盤面積約為 5.6 公頃，公營房屋土地則佔約 4.1 公頃，而房屋署並不能透過下調「學校」及「政府、機構或社區」用地的地積比率而增加住宅單位供應。另外，房屋署與其他相關部門一直保持緊密溝通，以規劃及興建能切合居民需要的社區設施。

28. 主席總結，感謝相關部門及顧問公司代表出席是次會議介紹上述兩份文件，並聽取議員的意見。他表示發言的議員原則上支持橫洲發展計劃，希望相關部門考慮採納議員的建議，包括增建連接發展用地與周邊地區的行人過路設施、適當擴大收地範圍以興建康樂及休憩設施等，以及調整樓宇高度及佈局以免造成屏風效應，減少對朗屏邨及附近村落居民的影響。他希望相關部門繼續廣泛聽取意見，並盡快就有關發展計劃的詳細設計諮詢元朗區議會轄下的文康、社區服務及房屋事務委員會(文委會)。

第三項：錦田南及八鄉土地用途檢討

(區議會文件 2014/第 35 號)

29. 主席請議員參閱第 35 號文件及於席上提交的文件，內容分別關於錦田南及八鄉土地用途檢討的建議，以及八鄉鄉事委員會就「有關錦田南及八鄉土地規劃事」的意見。

RNTPC Paper No. 13/14
For Consideration by
the Rural and New Town
Planning Committee
on 17.10.2014

**PROPOSED AMENDMENTS TO
THE APPROVED PING SHAN OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL-PS/14**

1. Introduction

This paper is to seek Members' agreement that:

- (a) the proposed amendments to the approved Ping Shan Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL-PS/14 as shown on the draft OZP No. S/YL-PS/14A (**Attachment II**) and its Notes (**Attachment III**) are suitable for exhibition for public inspection under section 5 of the Town Planning Ordinance (the Ordinance); and
- (b) the revised Explanatory Statement (ES) of the OZP (**Attachment IV**) should be adopted as an expression of the Town Planning Board's (the Board's) planning intentions and objectives for the various land use zonings of the OZP and is suitable for exhibition together with the draft OZP.

2. Status of the Current OZP

- 2.1 On 8.5.2012, the Chief Executive in Council (CE in C) under section 9(1)(a) of the Ordinance approved the draft OZP which was subsequently renumbered as S/YL-PS/14. On 18.5.2012, the approved OZP No. S/YL-PS/14 (**Attachment I**) was exhibited for public inspection under section 9(5) of the Ordinance.
- 2.2 On 11.3.2014, the CE in C referred the approved Ping Shan OZP No. S/YL-PS/14 to the Board for amendment under section 12(1)(b)(ii) of the Ordinance. On 21.3.2014, the reference back was notified in the Gazette under section 12(2) of the Ordinance.

3. Background

- 3.1 To increase housing land supply, a review of "Green Belt" ("GB") sites for housing development had been conducted by the Planning Department (PlanD) in 2011 mainly focusing on land which had been de-vegetated, deserted or formed, near the fringes of new towns or planned New Development Areas, in close proximity to existing settlements, and/or accessible to existing roads. A number of sites were identified for further studies for residential purposes. Among these sites, a piece of land to the west of Long Ping Estate and the Yuen Long Industrial Estate (YLIE), partly zoned "GB" and partly zoned "Open Storage" ("OS") was identified suitable, subject to further feasibility

study, for public housing development and possible extension of YLIE, if required. A Planning and Engineering Study for the Public Housing Site and Yuen Long Industrial Estate (YLIE) Extension at Wang Chau was commissioned by the Housing Department (HD) in 2012.

- 3.2 The 2014 Policy Address also announced that except for the north of Hong Kong Island and Kowloon Peninsula, which are more densely populated, the Government considers it feasible to generally increase the maximum domestic plot ratio (PR) currently permitted for the other “density zones” in the territory by around 20% as appropriate. In implementing these measures, the Government will duly consider factors such as traffic and infrastructural capacities, local characteristics, existing development intensity and the various possible impacts of the proposed development on the areas concerned. The proposed public housing site at Wang Chau adjoins the Yuen Long New Town, which is a Density Zone 2 area with a PR of 5. The technical feasibility of increasing the development intensity of the site by 20% was undertaken in the study stated in paragraph 3.1 above.
- 3.3 In early 2014, the Planning and Engineering Study for the Public Housing Site and YLIE Extension at Wang Chau was completed. The Housing Department would take forward the public housing development in phases. A site to the west of Long Ping Estate and currently zoned “GB” in Wang Chau will be rezoned first for public housing development (**Plan 1**).

4. **Rezoning of a Site to the West of Long Ping Estate for Public Housing Development (Proposed Amendment Item A)**

The Site and its Surroundings

- 4.1 The site has a gross site area of about 5.67 ha. It is bounded by Long Ping Road to the east and south, Wing Ning Tsuen to the west and an area zoned “Conservation Area” (“CA”) to the north (Site A) (**Plan 1**). The site falls within “GB” zone and is occupied by farmland, fallow land, rural residential dwellings, temporary structures and open storage use (**Plan 2**). The site is accessible from Long Ping Road.
- 4.2 The site is at the north-western fringe of the Yuen Long New Town. The surrounding area of the site has the following characteristics (**Plans 2 to 4b**):
- (a) to the east across Long Ping Road is Long Ping Estate which is zoned “Residential (Group A)” (“R(A)”) with a permissible domestic PR of 5.0;
 - (b) to the south across Long Ping Road is Shui Tin Tsuen. Further south across the West Rail are Fung Chi Tsuen and Chun Hing San Tsuen. All these villages are zoned “V” on the Yuen Long OZP;
 - (c) to the west is Wing Ning Tsuen within “GB” zone on the Ping Shan OZP. Further west across the West Rail is an area zoned “Comprehensive Development Area” (“CDA”), which is currently

二零一五年四月十日舉行的城市規劃委員會
第 1082 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

黃海韻女士

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

馬詠璋女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生(上午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生(上午會議)
李健成先生(下午會議)

過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有的村落、該區地形、集水區及環境特點而劃的。「鄉村式發展」地帶是以逐步增加的方式規劃；

鹿湖地區的改劃建議(R108、R109及R171)

- (x) 鹿湖地區的大部分地方都已劃作「綠化地帶」，以保護該區的自然景觀及生態，只有數個地點劃作「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的政府、機構或社區設施(R108及R109)；以及
- (y) 劃設「宗教冥想及保育地帶」這一建議過於空泛，亦沒有評估資料作為根據。當局已於該區劃設只涵蓋宗教建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶，通過更嚴格的規定，並具體訂明規劃意向，嚴格管制新的發展，保護該區的水質。就該區的可持續發展及保育方面而言，劃設此地帶實屬恰當(R171)。」

[劉文君女士及邱榮光博士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 7

[公開會議(簡介和提問部分)]

考慮有關《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9876 號)

[會議以廣東話進行]

申報利益

80. 秘書報告，屏山分區計劃大綱圖的修訂涉及改劃一幅用地以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)作公營房屋發展，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交了一份申述(R2)。下列

委員就這議項申報利益，表示與房委會及／或港鐵有聯繫／現時有業務往來：

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — | 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會投標小組委員會委員 |
| 規劃署署長
凌嘉勤先生 | — | 房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |
| 地政總署署長
甯漢豪女士 | — | 房委會委員 |
| 民政事務總署
助理署長(2)
黃海韻女士 | — | 民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會的委員 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | 現時與房委會和港鐵有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現時與港鐵有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授和系主任，而港鐵曾贊助該學系一些活動 |

81. 由於黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、凌嘉勤先生、黃海韻女士、黎慧雯女士、劉興達先生及林光祺先生涉及

直接利益，委員同意他們應就這議項離席。由於符展成先生與申述無關，委員同意他可留在席上。此外，委員備悉梁慶豐先生、甯漢豪女士及黃仕進教授尚未到席。

[黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、凌嘉勤先生、林光祺先生、符展成先生及雷賢達先生暫時離席，而黃海韻女士、黎慧雯女士及劉興達先生於此時離席。]

簡介和提問部分

82. 下列規劃署代表和房屋署代表，於此時獲邀到席上：

何婉貞女士	— 規劃署屯門及元朗西規劃專員
簡國治先生	— 規劃署高級城市規劃師／屯門 2
黎范小華女士	— 房屋署總規劃師 1
康榮傑先生	— 房屋署高級土木工程師 6
陳慧儀女士	— 房屋署規劃師 14
伍佩慈女士	— 房屋署建築師 33

83. 主席表示歡迎，並說已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席會議。不過，並無申述人或提意見人表示會出席會議。委員同意在申述人和提意見人缺席的情況下，繼續考慮有關申述和意見。

84. 主席其後邀請屯門及元朗西規劃處人員向委員簡介申述的背景。

85. 高級城市規劃師／屯門 2 簡國治先生表示，文件第 6.3 段的列表有一處打印錯誤，「地盤總面積」應是「約 5.67 公頃」而非「約 5.47 公頃」。簡先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介下列要點：

背景

- (a) 二零一四年十月三十一日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》，供公眾查閱。修訂涉及改劃橫洲朗屏邨以西的用地(下稱「申述地點」)，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」(下稱「修訂項目 A」)，以作公營房屋發展，地積比率限為 6 倍，建築物高度限為主水平基準上 135 米，並對「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》作出相應修訂；
- (b) 在兩個月的展示期內，當局共收到 109 份申述書。二零一五年一月十六日，當局公布申述書內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，共收到兩份意見書；
- (c) 二零一五年三月六日，城規會決定在同一組別一併考慮各份申述和意見書；

申述

- (d) 在 109 份申述書中，由八鄉鄉事委員會提交的申述(R1)表明對分區計劃大綱草圖並無意見；
- (e) 由港鐵提交的申述(R2)表示不反對修訂，但關注西鐵的噪音對公營房屋發展日後的住戶可能產生的影響；
- (f) 其他 107 份申述書(R3 至 R109)表示反對修訂。由世界自然(香港)基金會提交的 R3，關注申述地點內的樹木可能受到影響，並且當局未有進行樹木調查和生態影響評估。由一名個別人士提交的 R4 指出，應改為發展棕地。餘下由水邊村村務委員會及相關人士在一封信中提交的 105 份申述書(R5 至 R109)，指出申述地點內的祖墳會受影響；

申述的理由及建議和有關回應

- (g) 申述的主要理由及建議和有關理由及建議的回應，撮述如下：

鐵路噪音(R2)

- (i) 申述地點毗鄰西鐵線，而日後住戶或會對鐵路運作產生的噪音表示關注；
- (ii) 須評估西鐵可能造成的噪音影響，並落實適當的緩解措施，而有關的評估及落實情況須符合環境保護署的要求，所需費用由房委會自行負擔。當局可在規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件施加相關的發展規定；

回應

- 備悉 R2 對西鐵噪音影響的意見；
- 房屋署建議，可採納噪音緩解措施處理可能造成的鐵路和道路交通噪音影響，包括悉心規劃大廈的規劃設計，如建築物後移位置、樓宇座向及布局；使用特別大廈設計，如單方向設計大廈及／或平台設計；以及使用隔音屏障、結構翼牆、固定玻璃、隔音窗及／或減低路面噪音物料。此外，會在詳細設計階段進行噪音評估研究；

對樹木的影響(R3)

- (iii) 申述地點內仍有一些樹木和植被，而該地點連接毗連的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，但卻沒有進行樹木調查和生態影響評估；

- (iv) 應為申述地點及其周邊的重要樹木品種(倘有的話)進行樹木調查和評估；
- (v) 應從申述地點剔除位於「自然保育區」地帶西南面一塊長有植被的土地；

回應

- 在進行改劃用途地帶的工作前，當局已在「橫洲公屋用地及元朗工業邨擴展部分規劃及工程研究」(下稱「橫洲研究」)中進行初步樹木調查。結果顯示，申述地點的樹木品種，屬常見至十分常見的類別。在申述地點內或毗鄰地區，沒有錄得罕有樹木品種，亦沒有發現《古樹名木冊》所列的樹木；
- 在展開地盤平整工程前，土木工程拓展署會進行詳細的樹木調查；倘需移植或砍伐樹木，便會向相關當局申請許可。根據發展局就政府工程項目發出的技術通告(工務)第 10/2013 號，須就擬議發展擬備保護樹木及代償性栽種建議。當局亦會在擬備規劃大綱階段納入提交保護樹木建議及園境美化建議／園景設計總圖(視乎何者適用)的規定；
- 根據橫洲研究的實地生態調查及樹木調查的結果，申述地點範圍內(包括 R3 建議從申述地點剔除的範圍)沒有錄得具存護價值的花卉及動物品種。擬議房屋發展不會直接導致本港失去具高生態價值的棲息地；
- 雖然在申述地點北部的頂端有一小片具中等生態價值的次生林地，但當局可在詳細設計階段，考慮採用適當的發展布

局以避免／減少林地的損失，以及按需要作補償種植合適的品種；

未善用棕地(R4)

- (vi) 早前政府曾建議把橫洲一帶現時用作回收場的棕地用作發展公營房屋，但因受到當地村民強烈反對而改為開發「綠化地帶」用地的計劃。可是，新的發展方案提供的公營房屋單位數量較少，施工成本上升，公營房屋亦需延遲落成。較具成本效益的做法，是發展棕地；
- (vii) 橫洲一帶的工業用地(即棕地)應改劃為「住宅(甲類)」地帶；

回應

- 善用棕地是其中一項增加土地供應的方案。然而，申述人建議改劃的地點現為大量工業戶所佔用。發展這些棕地，需仔細考慮如何盡量減低對現有社羣的影響。因此，在展開任何改劃工作前，須先進行詳細規劃及公眾諮詢；

影響祖墳(R5至R109)

- (viii) 水邊村的祖墳會受到影響，而在申述地點內一座有七百多年歷史的古墳更須遷往他處；
- (ix) 圖則應予修訂，以避免影響水邊村的祖墳，尤其是上文提到的那座古墳；

回應

- 土木工程拓展署及房屋署均表示，當局已修訂有關公屋用地內擬建公共通道的走線，因此無需清拆申述人所指的祖

墳。房屋署亦表示，當局會在詳細設計階段，在切實可行範圍內，盡量避免對其他現有墳墓造成任何影響；

- 由於圖則上的用途地帶劃分屬概括性質，而擬議發展在詳細設計階段仍可設法避開墳墓，因此按申述人的建議修訂圖則以避開那些墳墓，是不適合和不必要的；

就申述提出的意見

- (h) 由創建香港(C1)提交的意見書支持申述 R3，並對改劃「綠化地帶」以作發展表示關注。由一名個別人士(C2)提交的意見書涉及申述 R5 至 R109，認為該等申述只是為了維護區內原居民的利益，但未有就本港整體的棕地發展提出實質建議；

提意見人的理由及建議和有關回應

- (i) 提意見人的主要理由及建議和有關理由及建議的回應，撮述如下：

改劃「綠化地帶」的負面影響(C1)

- (i) 改劃「綠化地帶」以作發展，有違「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 「綠化地帶」擔當着作為可持續城市規劃緩衝區的重要角色，亦具景觀及社會價值。批准圖則會立下先例，威脅所有「綠化地帶」用地及劃作保育用途的地區；
- (iii) 修訂項目所涉用地的北部長有茂密的植被，與該「綠化地帶」連接；
- (iv) 應就整體改劃本港「綠化地帶」用地進行公眾諮詢，並就改劃用途對生態、環境、交

通、噪音、通風、景觀及土力工程方面造成的影響進行徹底評估；應提出替代用地以供考慮；以及應在批准申述地點進行工程前提交保護樹木建議；

回應

- 改劃「綠化地帶」用地，是當局以多管齊下的方法增加土地供應的其中一項措施，以應付房屋及其他發展的需要。第二階段的「綠化地帶」檢討，涵蓋位於市區或新發展區邊緣而所具緩衝或保育價值相對較低的用地，包括鄰近現有已發展地區或公共道路的用地；
- 申述地點有大部分範圍已受干擾，而且毗鄰市區邊緣的已發展區，容易到達，因此適宜作住宅發展；
- 規劃署已按既定程序，包括法定和行政程序，就此項用途地帶修訂諮詢公眾；

棕地(C2)

- (v) 認為申述 R5 至 R109 只是為了維護區內原居民的利益，但未有就本港整體的棕地發展提出實質建議；

回應

- 備悉 C2 的意見；

規劃署的意見

- (j) 規劃署備悉申述 R1 及 R2 的意見和 R2 的要求；以及

(k) 規劃署不支持 R3 至 R109，並認為不應修訂圖則以順應申述。

86. 由於簡先生的簡介已完成，主席請委員提出問題。

87. 主席詢問，儘管房屋署就擬議發展的最新布局設計顯示無須清拆申述人(R5 至 R109)所指的祖墳，但日後是否會有公屋樓宇或建築工程接近該祖墳。簡先生回應說，根據投影片顯示房屋署就有關項目擬備的經修訂概念布局，內部道路的初步定線已予修訂，即有關道路會繞經祖墳北面，而該祖墳則會保留在現時位置。

88. 主席詢問，港鐵(R2)須否就擬議公屋項目出資進行任何噪音緩減措施，以紓減毗鄰西鐵線所產生的鐵路噪音。簡先生回答說，根據一般的做法，後繼的發展項目須因應現有或之前發展項目所造成的限制，加以處理。房屋署在設計有關項目時會考慮西鐵的噪音影響，並納入適當的噪音緩減措施，費用由該署負責。

89. 主席表示，一般而言，在鐵路噪音的源頭進行緩減，效果更佳。他問及該項目本身所提供的噪音緩減措施是否可符合相關的噪音管制要求，這也是港鐵的關注之一。房屋署高級土木工程師 6 康榮傑先生回應說，他們知道鐵路噪音對該項目的影響。然而，就鐵路線附近進行公屋項目方面，房屋署已具備充足經驗。潛在的鐵路噪音可通過發展布局及樓宇座向加以緩減，例如住宅樓宇可設計成單一方向。就此，港鐵無需源頭提供任何噪音緩減措施。

90. 一名委員問及，為何地區規劃專員的投影片所顯示有關項目的概念布局，與文件的繪圖 H-2 中所顯示的不同。簡先生表示，投影片所顯示的是房屋署建議的最新布局，而繪圖 H-2 所顯示的則是申述人(R5 至 R109)基於原先布局而提交的布局設計圖，該布局設計圖是房屋署在二零一四年六月諮詢元朗區議會時所採用的。由於原先布局的道路走線會影響村民的祖墳，因此村民提出反對。鑑於村民的關注，房屋署其後修訂概念布局，以避開祖墳，而投影片現時顯示的正是這個經修訂的布局。

91. 就經修訂的概念布局，同一名委員問及，在不影響總樓面面積及單位數量的前提下，能否把申述地點西北部擬議內部道路以北的一塊三角形土地，以及申述地點東北部第三座擬建樓宇附近的另一塊三角形土地，從房屋用地中剔出，並保留該兩塊土地的「綠化地帶」功能。房屋署總規劃師 1 黎范小華女士回應表示，倘該兩塊土地從房屋用地中剔出，項目的整體地盤面積會減小，導致整體住用總樓面面積及項目所落成的住宅單位總數也減少。

92. 主席詢問該委員，倘在房屋用地內保留上述兩塊土地，但劃為非建築用地以作靜態康樂用途，並且保留它們的現有植被，則這個做法是否可以接受。黎太表示，房屋署會在項目的詳細設計方案中把該委員就保護樹木的關注納入考慮。康先生補充說，申述地點西北部三角形土地的高度，與其毗連的「綠化地帶」並不一致。土木工程拓展署在構思地盤平整工程時，建議在該處興建一個擋土構築物。倘當區的樹木受到地盤平整工程影響而需要砍伐或移植，便會嚴格遵從補償植樹或移植的行政程序處理。一般而言，房屋署所進行的住宅項目可達致約 30% 的理想綠化比率。房屋署會盡力為申述地點提供足夠的綠化設施。

93. 該委員回應說，補償植樹應該是保護樹木方面的最後選擇，當局應盡可能保留有關樹木。通過把該兩塊土地從房屋用地中剔出，「綠化地帶」的完整性有望得以維持。雖然本港確實需要增加房屋供應，但是房屋署或可考慮替代性的設計方案，例如把擬建樓宇座數由十座減至九座，從而在可行的情況下，騰出更多土地作保護樹木之用。康先生回應說，房屋署仍未制訂詳細的發展布局，而擬建的座數亦有待落實。根據之前進行的初步樹木調查，申述地點西北部的三角形土地內的樹木屬常見品種。雖然如此，他會把該委員就保護樹木提出的關注意見轉達土木工程拓展署，以便該署在設計申述地點的地盤平整工程時，可盡量避開區內的樹木。

94. 一名委員詢問，地盤平整工程會否延伸至申述地點界線以外，以及會否涉及興建巨型擋土牆。康先生回應說，全部工程均會局限於申述地點內；在申述地點北面界線，會興建一些約一至七米高的擋土構築物。

95. 康先生在回應主席的要求時確定，房屋署會盡力在詳細設計階段把申述地點內的地盤平整工程範圍減至最小，以及把該處現有樹木受到的干擾減至最低。

96. 簡先生請委員留意文件圖 H-3。他指出，申述地點東北部的有關三角形土地已鋪築地面，現時作停車場用途，而且沒有植被覆蓋。如橫洲研究所顯示，申述地點西北部的另一塊三角形土地曾經是果園，該處仍種有一些果樹。

97. 一名委員表示，倘申述地點的某部分土地不擬進行發展，便不應把其納入申述地點範圍以計算地積比率。簡先生回應說，當局經考慮多個因素，包括地形、現時的土地用途及橫洲研究的技術評估結果後，才為申述地點劃定「住宅(甲類)4」地帶的界線。當局認為現時的用途地帶界線恰當。漁護署已獲諮詢，並認為該地帶內沒有高度生態重要性的生境，或《古樹名木冊》所列的樹木。規劃署亦會確保有關公屋項目不會超逾「住宅(甲類)4」地帶的界線。

98. 由於委員沒有進一步提問，主席多謝政府代表出席會議。各人於此時離席。

商議部分

99. 委員備悉並同意就各份申述及意見的理由和建議作出的回應(詳載於文件第 6.5 至 6.21 段)。

100. 經商議後，城規會同意備悉申述 R1 的意見。

101. 城規會亦同意備悉申述 R2 的意見和要求，以及告知 R2，房屋署會妥為評估西鐵對擬議發展可能造成的噪音影響，並在詳細設計階段落實適當的噪音緩減措施。

102. 城規會決定不接納申述 R3 至 R109，並認為不應修訂圖則以順應該等申述。委員繼而審閱文件第 8.3 段所載拒絕接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

「 R3 至 R109

- (a) 申述地點有大部分範圍已受干擾，而且毗鄰市區邊緣的已發展區，因此適宜作住宅發展，以應付迫切的房屋用地需求。當局亦已進行了多項初步技術評估，證明申述地點用作公營房屋發展並無難以克服的問題；

R3

- (b) 當局已進行初步樹木調查，發現申述地點內並無稀有樹木品種，在申述地點範圍內或其緊鄰範圍內亦無《古樹名木冊》所列的樹木。實地生態調查亦顯示申述地點的生態價值不高；
- (c) 當局會在規劃大綱規定須提交及落實保護樹木建議，因此認為無須把長有植被的範圍從申述地點剔除；

R4

- (d) 善用棕地是政府多管齊下供應土地的方法之一。在利用位於橫洲的棕地作住宅發展之前，仍需作進一步詳細規劃及公眾諮詢，因此認為在現階段改劃橫洲的棕地作住宅發展，尚未合時；以及

R5 至 R109

- (e) 圖則上的用途地帶劃分屬概括性質，當局在詳細設計階段，會盡力避開墳墓或盡量把影響減至最少，因此認為，為了避開申述地點內的墳墓而修訂用途地帶界線並不適合。」

103. 會議於下午十二時五十五分休會午膳。



香港特別行政區政府
發展局



立法會質詢及答覆

立法會十六題：提供住宅用地

以下為今日（二月二十五日）立法會會議上涂謹申議員的提問和發展局局長陳茂波的書面答覆：

問題：

行政長官在去年發表的《施政報告》中指出，政府已在全港物色到約 1 5 0 幅用地，如果更改用途及／或增加發展密度的城市規劃程序全數獲通過，預計相當部分可在二○一四—二○一五至二○一八—二○一九年度撥作房屋發展，提供 2 1 萬多個住宅單位，當中超過七成為公營房屋單位。截至去年底，當局已展開其中 4 5 幅用地的法定圖則修訂工作。就此，政府可否告知本會：

（一）該 1 5 0 幅用地每幅的以下資料：（i）土地面積、（ii）現時是否以短期租約租出、（iii）是否需要先收地才可進行住宅發展；如是，相關的收地程序、（iv）是否已展開諮詢區議會的程序、（v）住宅發展項目預計的動工日期，以及（vi）可提供的住宅單位數目，並按區議會分區分組列出；

（二）該 1 5 0 幅用地每幅的以下資料：（i）現行地積比率、（ii）建議的地積比率，以及（iii）修改地積比率的規劃程序的進展，並按區議會分區分組列出；

（三）已展開法定圖則修訂工作的 4 5 幅用地每幅的以下資料：（i）擬議用途（例如出租公屋、居者有其屋計劃屋苑及私營房屋發展）、（ii）土地面積、（iii）可提供的住宅單位數目、（iv）預計何時完成法定圖則修訂工作並將土地撥作房屋發展，以及（v）住宅發展項目預計的動工日期，並按區議會分區分組列出；

（四）其餘的 1 0 5 幅用地尚未展開法定圖則修訂工作的原因；當局有何措施加快有關的工作；及

（五）預計有多少幅用地可在二○一四—二○一五至二○一八—二○一九年度撥作房屋發展，以及每幅用地的位置和可提供多少個公營或私營住宅單位？

答覆：

主席：

正如運輸及房屋局局長在去年十二月十六日就長遠房屋策略召開的記者會上表示，政府更新了二○一五—一六年至二○二四—二五年度為期十年的房屋需求推算，並據此以48萬個單位為未來十年的總房屋供應目標，公私營房屋比例維持六比四。要達到這個房屋供應目標，對政府及社會來說無疑是一大挑戰。在短、中期而言，較迅速和有效增加房屋土地的方法，是透過檢討土地用途及在規劃條件許可下適度增加發展密度，以盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，及其周邊鄰近現有基建設施的地帶。

透過這方面的工作，政府已物色到共約150幅具房屋發展潛力的用地，如果可以如期修訂有關法定圖則以更改土地用途及／或增加發展密度，當中大部分用地可於二○一四—一五至二○一八—一九年度的五年內推出，以供興建逾21萬個單位，當中逾七成為公營房屋單位。

就問題的五個部分，經徵詢規劃署、房屋署及地政總署後，回覆如下：

(一)、(二)及(五)規劃署已檢視全港現時空置、作短期租約或其他用途的土地，以及「綠化地帶」用地，物色到共約150幅具房屋發展潛力的用地。政府清楚明白要發展這些具房屋發展潛力用地涉及技術挑戰以及地區對相關發展的關注。因此，發展局及規劃署在去年四月向各區議會的主席及副主席進行簡報後，已聯同相關部門開展區議會的諮詢工作，提供各地區具房屋發展潛力用地的整體規劃情況。截至今年二月初，我們已向16個相關區議會中的15個交代資料，並會盡快向餘下一個區議會提交資料。

該150多幅用地的地域分布、按地區劃分的預計住宅單位數目、預計可供發展年份、現時的土地用途地帶，以及擬議房屋類別載列於附件一。需要留意的是該約150幅用地只屬上述十年內可供應土地的一部分，而有關預計的用地數目、住宅單位數目、可供發展年份和擬議房屋類別，將視乎相關用地的技術評估結果、相關法定圖則的修訂進程和工程進度，而可能有所改變。

直到目前，我們已就約150幅用地其中的45幅展開了法定圖則修訂工作，而當中的20幅的法定改劃程序經已完成。至於有待展開法定改劃程序的用地，我們會按既定程序在完成所需的技術評估並落實發展參數（包括地盤位置、地盤面積及擬議地積比率等）以修訂法定圖則時，進一步諮詢相關區議會及地區人士，屆時會就個別用地提供更詳細的資料。

部分用地或涉及清拆／收地工作，又或須遷移現有或已規劃的設施。待相關法定圖則修訂獲城市規劃委員會通過後，有關部門會隨即開展所需工程及其他程序，務求盡快提供土地以供興建公私營住宅。

(三)如上述，我們已展開約150幅用地其中45幅（即約三分之一）的法定圖則修訂工作，該45幅用地預計共可提供約40000個住宅單位，公營房屋及私人住宅分別佔約22300及

1 7 5 0 0 個（註：有關私人住宅單位數目已反映城市規劃委員會於二〇一五年二月十三日就大埔分區計劃大綱圖修訂的申述／意見聆訊後，建議回復兩幅用地作「綠化地帶」用途的決定，涉及約 1 3 0 0 個住宅單位）。有關該 4 5 幅用地的面積、預計住宅單位數目，以及預計可供發展年份詳見附件二。除了當中 2 0 幅已完成法定改劃程序的用地外，餘下的 2 5 幅用地亦會盡快根據《城市規劃條例》完成所需法定程序，而當有關用地可供進行房屋發展時，我們會盡快將用地納入賣地計劃，或撥予房屋署興建公營房屋。

（四）上述約 1 5 0 多幅具房屋發展潛力用地屬未來五年房屋土地供應的重要部分。改劃有關用地是達致十年總房屋供應目標的其中一個關鍵部分，而在一年之間我們已展開約三分之一的改劃工作。我們會繼續全力以赴，進行有關法定圖則修訂的工作，務求加大加快短期的房屋土地供應。

正如長遠房屋策略所述，在已發展土地上進行土地開發的時間長短，須視乎個別用地的情況和涉及的程序而定，一般約為一年至五年。政府亦須考慮多項因素，包括交通和基建容量，社區設施和休憩用地的提供、相關技術限制和現時發展密度，以及對當區環境、景觀和空氣流通可能造成的影響等。如有需要，政府部門會進行技術評估或研究，並提出措施以減低擬議發展可能帶來的影響。除了法定規劃和道路工程方面的程序外，有些用地可能涉及土地清拆／收地，又或須搬遷現有或已規劃設施的工作，而諮詢相關區議會、居民和其他持份者亦同樣需時。

除了該 1 5 0 多幅具房屋發展潛力用地外，其他中長遠土地供應項目包括古洞北、粉嶺北及洪水橋新發展區，以及東涌新市鎮擴展等，亦預計會在十年供應目標期間的較後階段，陸續提供土地作房屋發展之用。

正如政府一再強調，要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰。在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和諒解，而整個社會亦有必要作出艱難的取捨，以回應香港市民的迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋和現時的住屋環境亟待改善的基層市民。若改劃工作能夠得到地區及區議會的諒解和支持，我們相信有關房屋用地將可加快推出供興建公私營房屋。

完

2 0 1 5 年 2 月 2 5 日（星期三）
香港時間 1 5 時 3 6 分

立法會十六題附件一

立法會十六題附件二

返回

具房屋發展潛力用地的分布(截至2015年2月13日) ^{註1}

區議會 ^{註2}	預計住宅單位 數目 (約)	預計用地可供發展年份			
		用地總數 (已展開改劃的用地數目)	2014-15	2015-16	2016-17 及以後
中西區 ^{註3}	2 700	2	(待定)		
東區	3 000	7	--	--	7
南區	10 400	14	2	3	9
觀塘	16 000	12 (6)	2	2	8
黃大仙	1 900	1	--	1	--
九龍城	3 060	4 (1)	--	1	3
深水埗	980	1 (1)	1	--	--
北區	19 600	6	--	1	5
沙田	8 100	11 (4)	1	5	5
大埔 ^{註4}	27 600	23 (14)	(待定)		
西貢	25 300	12	--	--	12
元朗	42 000	14 (2)	1	3	10
屯門	40 700	24 (11)	--	9	15
荃灣	3 100	6	--	--	6
葵青	15 000	13 (5)	3	3	7
離島	1 000	1 (1)	--	1	--
總計	>210 000	151 (45)	10	29	87

註：

- (1) 就待展開改劃的用地而言，其發展參數（包括預計住宅單位數目及預計用地可供發展年份）須視乎進一步的技術及其他評估和相關程序，並可能會有所更改。政府會按既定程序在完成所需的技術評估及修訂法定圖則時，落實發展參數。
- (2) 18區中有兩區（油尖旺及灣仔區）並沒有物色到可改劃作住宅用地。
- (3) 在中西區方面，兩幅相關用地正進行土地用途檢討，發展參數包括單位數目會有更改。
- (4) 我們在2014年1月向立法會發展事務委員會提交文件以及其後與區議會正副主席的會面中，概述了有關具潛力作房屋發展用地的整體情況（包括23幅位於大埔區的用地）。我們已向大埔區議會提交有關14幅於2014年展開改劃作住宅用途的用地資料。我們計劃在短時間內向大埔區議會提交有關餘下用地的資料。因此，大埔區的用地數目及相關發展參數仍有可能作出變動。此外，城市規劃委員會於2015年2月13日就大埔分區計劃大綱圖修定的申述／意見聆訊後，建議回復兩幅用地作「綠化地帶」用途，涉及約1 300個住宅單位。

資料來源：發展局於今年1月初提交予立法會發展事務委員會有關「增加土地供應」的資料文件（立法會文件編號CB(1)407/14-15(01)），並更新至2015年2月13日

Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments

需修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地

(As at 13 February 2015

截至 2015 年 2 月 13 日)

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
Central & Western 中西區	To be confirmed 待定	Ka Wai Man Road Phase 1, Sai Wan 西環加惠民道第 1 期	U	R	Public 公營
	To be confirmed 待定	Ka Wai Man Road Phase 2, Sai Wan 西環加惠民道第 2 期	U	R	Public 公營
	Total 總數: 2 sites 幅 (約 2 700 flats 個單位)(The identified sites are subject to land use review, and their development parameters including the flat number will be further revised. 有關用地正進行土地用途檢討，發展參數包括單位數目會有更改。)				
Eastern 東區	2016-17 and After (及以後)	Junction of Chai Wan Road, Wing Ping Street and San Ha Street, Chai Wan 柴灣柴灣道/永平街/新廈街交界	O	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Between Cheung Man Road and Chai Wan Park 祥民道和柴灣公園之間	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Java Road, North Point 北角渣華道	G/IC	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Behind Chai Wan Swimming Pool, Chai Wan 柴灣游泳池後方	GB, G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Hau Yuen Path, Braemar Hill 寶馬山校園徑	G/IC	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Braemar Hill Road 寶馬山道	G/IC	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Next to St. Joan of Arc Secondary School, Braemar Hill 寶馬山聖貞德中學旁	G/IC	R	Private 私營
	Total 總數: 7 sites 幅 (3 000 flats 個單位)				
Southern 南區	2014-15	West of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley 赤柱黃麻角道以西(近富豪海灣)	GB	R	Private 私營
	2014-15	East of Wong Ma Kok Road (near Regalia Bay), Stanley 赤柱黃麻角道以東(近富豪海灣)	GB	R	Private 私營
	2015-16	Wah Fu North, Pok Fu Lam 薄扶林華富北	O	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Wah King Street, Pok Fu Lam 薄扶林華景街	O, Road	R	Public 公營
	2015-16	Wah Lok Path, Pok Fu Lam 薄扶林華樂徑	G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Lee Nam Road, Ap Lei Chau 鴨脷洲利南道	OU	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Near Carmel Road (Cape Road, south to Ma Hang Estate), Stanley 赤柱近佳美道(環角道，馬坑邨以南)	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Near Stanley Village Road (near Ma Hang Prison), Stanley 赤柱近赤柱村道(近馬坑監獄)	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	LCSD Lower Shouson Hill Nursery, San Wan Village, Wong Chuk Hang 黃竹坑新圍村康樂及文化事務署的下壽臣山苗圃	O	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Red Hill Peninsula, Tai Tam 大潭紅山半島	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Site 1, Nam Fung Road, Shouson Hill 壽臣山南風道 1 號地盤	GB	R	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Site 2, Nam Fung Road, Shouson Hill 壽臣山南風道 2 號地盤	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Nam Fung Road (near Aberdeen Tunnel), Shouson Hill 壽臣山南風道(近香港仔隧道)	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Kai Lung Wan, Pok Fu Lam 薄扶林雞籠灣	GB	R	Public 公營
	Total 總數: 14 sites 幅 (10 400 flats 個單位)				
Kowloon City 九龍城	2015-16	Sheung Shing Street, Ho Man Tin 何文田常盛街 ^{Note 3}	R(B)3 (Original 原 劃為 O)	R(B)3	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road, Kowloon Tong 九龍塘龍翔道及獅子山隧道公路交界	GB	R(B)	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Ko Shan Road, To Kwa Wan 土瓜灣高山道	G/IC	R(A)	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Mok Cheong Street, Ma Tau Kok 馬頭角木廠街	CDA	R(A)	Public 公營
	Total 總數: 4 sites 幅 (3 060 flats 個單位)				

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
Kwun Tong 觀塘	2014-15	Choi Hing Road and Choi Hing Lane, Ngau Tau Kok 牛頭角彩興路及彩興里 ^{Note 3}	R(A)1 (Original 原 劃為 G/IC, GB, Road)	R(A)1	Public 公營
	2014-15	Choi Wing Road, Ngau Tau Kok 牛頭角彩榮路 ^{Note 3}	R(A)2 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)2	Public 公營
	2015-16	Junction of Shung Shun Street and Yan Yue Wai, Yau Tong 油塘崇信街/仁宇圍交界 ^{Note 3}	CDA(5) (Original 原 劃為 CDA)	CDA(5)	Private 私營
	2015-16	Junction of Wai Lok Street/Wai Yip Street, Cha Kwo Ling 茶果嶺偉樂街/偉業街交界	OU	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Hiu Ming Street/Hiu Kwong Street, Kwun Tong 觀塘曉明街/曉光街 ^{Note 3}	R(A) (Original 原 劃為 O, GB)	R(A)	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ko Chiu Road, Yau Tong 油塘高超道	G/IC	R	To be determined 待定

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type 房屋類型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Opposite to Richland Gardens, Kowloon Bay 九龍灣麗晶花園對面	O	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Yan Wing Street (near Lei Yue Mun Estate), Yau Tong 油塘欣榮街(近鯉魚門邨)	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Po Lam Road (Near Po Tat Estate), Kwun Tong 觀塘寶琳路(近寶達邨)	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場 ^{Note 3}	R(B)1, R(B)2, R(B)3 (Original 原劃為 R(A)4, G/IC, O)	R(B)1, R(B)2, R(B)3	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場 ^{Note 3}	R(B)4 (Original 原劃為 R(A)4)	R(B)4	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ting On Street, Ngau Tau Kok 牛頭角定安街	G/IC	R	Public 公營
	Total 總數: 12 sites 幅 (16 000 flats 個單位)				

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
Wong Tai Sin 黃大仙	2015-16	Fung Tak Road, Diamond Hill 鑽石山鳳德道	GB	R	Public 公營
	Total 總數: 1 site 幅 (1 900 flats 個單位)				
Kwai Tsing 葵青	2014-15	Tai Wo Hau Road Phase 1, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 1 期 ^{Note 3}	R(A)2 (Original 原 劃為 R(A), O)	R(A)2	Public 公營
	2014-15	Near Mayfair Gardens, Tsing Yi 青衣近美景花園 ^{Note 3}	R(A)4 (Original 原 劃為 GB)	R(A)4	Private 私營
	2014-15	Lai Kong Street, Kwai Chung 葵涌荔崗街 ^{Note 3}	R(A)2 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)2	Private 私營
	2015-16	Tai Wo Hau Road Phase 2, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 2 期 ^{Note 3}	R(A)2 (Original 原 劃為 G/IC, O)	R(A)2	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Near Cheung Wang Estate, Tsing Yi 青衣近長宏邨 ^{Note 3}	R(A)3 (Original 原 劃為 GB, R(A))	R(A)3	Private 私營
	2015-16	Container Port Road, Kwai Chung 葵涌貨櫃碼頭路	OU (Container Related Uses), I, Road	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	San Kwai Street, Kwai Chung 葵涌新葵街	V, G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Near Wonderland Villas, Kwai Chung 葵涌近華景山莊	GB, O	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Near Mount Haven, Tsing Yi 青衣近曉峰園	GB, G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Site 1, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街一號地盤	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Site 2, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街二號地盤	GB	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Site 3, Shek Pai Street, Kwai Chung 葵涌石排街三號地盤	GB, R(A)	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Junction of Tsing Yi Road and Tsing Hung Road, Tsing Yi Area 22B 青衣第 22B 區，青衣路及青鴻路交界	O	R	Public 公營
	Total 總數: 13 sites 幅 (15 000 flats 個單位)				
Sham Shui Po 深水埗	2014-15	North of Yin Ping Road, Tai Wo Ping 大窩坪延坪道以北 ^{Note 3}	R(C)13 (Original 原 劃為 GB)	R(C)13	Private 私營
	Total 總數: 1 site 幅 (980 flats 個單位)				
Tsuen Wan 荃灣	2016-17	Near Cheung Shan Estate, Tsuen Wan 荃灣近象山邨	O, R(A), G/IC	R	Public 公營
	After 2016-17 (以後)	Po Fung Terrace, Tsuen Wan 荃灣寶豐台	GB	R	Private 私營
	After 2016-17 (以後)	Castle Peak Road, Tsing Lung Tau 青龍頭青山公路	GB	R	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	After 2016-17 (以後)	Site 1, Route Twisk, Tsuen Wan 荃灣荃錦公路 1 號地盤	GB	R	Private 私營
	After 2016-17 (以後)	Site 2, Route Twisk, Tsuen Wan 荃灣荃錦公路 2 號地盤	GB	R	Private 私營
	After 2016-17 (以後)	East of the "V" zone, Lung Yue Road, Tsing Lung Tau 青龍頭龍如路「鄉村式發展」地帶以東	GB	R	Private 私營
	Total 總數: 6 sites 幅 (3 100 flats 個單位)				
Sha Tin 沙田	2014-15	Lok Wo Shan Lane, Area 111, Ma On Shan 馬鞍山第 111 區落禾沙里 ^{Note 3}	R(B)5 (Original 原 劃為 O)	R(B)5	Private 私營
	2015-16	Au Pui Wan Street, Area 16B, Fo Tan 火炭第 16B 區坳背灣街	I	R	Public 公營
	2015-16	Site to the north of Tai Po Road near Garden Villa, Tai Wai 大圍大埔公路以北近牡丹園	GB	R	Private 私營
	2015-16	Site to the north of To Shek Service Reservoir, Sha Tin 沙田多石配水庫以北	GB	R	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Whitehead, Ma On Shan 馬鞍山白石	G/IC	R	Private 私營
	2015-16	Junction of Hang Kin Street and Hang Ming Street, Area 90B, Ma On Shan 馬鞍山第 90B 區恆健街/恆明街交界	O	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ma On Shan Road (Northern Portion) 馬鞍山路(北面部分) ^{Note 3}	R(A)9 (Original 原 劃為 GB)	R(A)9	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ma On Shan Road (Southern Portion) 馬鞍山路(南面部分) ^{Note 3}	R(A)9 (Original 原 劃為 GB)	R(A)9	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Site to the north of Lai Ping Road near Yung Ping Path, Kau To 九肚麗坪路以北近雍坪徑	GB, R(B)	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Shek Mun "O" site near Shek Mun Business Area, Sha Tin 沙田石門「休憩用地」近石門商貿區	O	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Hang Tai Road, Area 86B, Ma On Shan 馬鞍山第 86B 區恆泰路 ^{Note 3}	R(A)8 (Original 原 劃為 G/IC, Road)	R(A)8	Public 公營
	Total 總數: 11 sites 幅 (8 100 flats 個單位)				
North 北區	2015-16	Queen's Hill, Lung Yeuk Tau 龍躍頭皇后山	G/IC(2)	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Pak Wo Road, Fanling 粉嶺百和路	G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Land at Former Fanling Magistracy, Fanling 粉嶺前粉嶺裁判法院土地	G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Fanling/Sheung Shui Area 30 near Po Shek Wu Road 粉嶺/上水第 30 區近寶石湖路	I, OU (Bus Depot)	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ching Hiu Road, Sheung Shui 上水清曉路	GB, G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Area 48, Fanling/Sheung Shui 粉嶺/上水第 48 區	I, GB	R	Public 公營
	Total 總數: 6 sites 幅 (19 600 flats 個單位)				

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
Tai Po 大埔	2014-15	Site 1A, Junction of Fo Chun Road and Pok Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路及博研路交界 ^{Note 3}	R(B)6 (Original 原 劃為 OU (Science Park))	R(B)6	Private 私營
	2015-16	Site 1B, Fo Chun Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路 ^{Note 3}	R(B)6 (Original 原 劃為 OU (Science Park))	R(B)6	Private 私營
	2015-16	Site 1C, Chong San Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角創新路 ^{Note 3}	R(B)6 (Original 原 劃為 OU (Science Park))	R(B)6	Private 私營
	2015-16	Site 1D, Fo Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科研路 ^{Note 3}	R(B)6 (Original 原 劃為 OU (Science Park))	R(B)6	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Lo Fai Road (Eastern Portion) 露輝路(東面) ^{Note 3}	R(C)9 (Original 原 劃為 GB)	R(C)9	Private 私營
	2015-16	Lo Fai Road (Western Portion) 露輝路(西面) ^{Note 3}	R(C)9 (Original 原 劃為 GB)	R(C)9	Private 私營
	2015-16	Lai Chi Shan, Tai Po 大埔荔枝山 ^{Note 3}	R(B)8 (Original 原 劃為 GB)	R(B)8	Private 私營
	2015-16	Near Fung Yuen, Ting Kok 汀角近鳳園 ^{Note 3}	R(C)10 (Original 原 劃為 GB, G/IC)	GB ^{Note 4}	Private 私營
	2015-16	West of Nethersole Hospital, Tai Po 大埔那打素醫院以西 ^{Note 3}	R(A)10 (Original 原 劃為 GB)	GB ^{Note 4}	Private 私營
	2015-16	Chung Nga Road East, Tai Po 大埔頌雅路東面 ^{Note 3}	R(A)9 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)9	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Near J/O Tai Po Road and Yat Yiu Avenue, Tai Po 大埔鄰近大埔公路/逸遙路交界 ^{Note 3}	R(C)7 (Original 原 劃為 R(C))	R(C)7	Private 私營
	2015-16	Area 9, Tai Po 大埔第 9 區 ^{Note 3}	R(A)9 (Original 原 劃為 G/IC, GB)	R(A)9	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Near Cheung Shue Tan Road, Tai Po Kau 大埔滘近樟樹灘路 ^{Note 3}	R(C)8 (Original 原 劃為 GB)	R(C)8	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Chung Nga Road West, Tai Po 大埔頌雅路西面 ^{Note 3'}	R(A)9 (Original 原 劃為 GB, G/IC)	R(A)9	Public 公營
	We have already consulted Tai Po DC the above 14 sites (13 930 flats), and will shortly provide DC information of the remaining sites. 我們已就上述 14 幅用地 (13 930 個單位) 諮詢區議會，並將提供餘下用地的資料。				
Tuen Mun 屯門	2015-16	Ex-Gordon Hard Camp Site, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區前歌頓軍營 ^{Note 3}	R(B) (Original 原 劃為 G/IC, O)	R(B)	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Tsing Ha Lane, Area 20, Tuen Mun 屯門第 20 區青霞里 ^{Note 3}	R(B)2 (Original 原 劃為 R(B)8)	R(B)2	Private 私營
	2015-16	Ex-Perwon Barracks, Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區青山公路(青山灣段)前下掃管軍營用 地 ^{Note 3}	R(B)15 (Original 原 劃為 G/IC)	R(B)15	Private 私營
	2015-16	Junction of Hang Fu Street and Hoi Wing Road, Area 16, Tuen Mun 屯門第 16 區恆富街及海榮路交界 ^{Note 3}	R(A)22 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)22	Private 私營
	2015-16	Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School, Area 39, Tuen Mun 屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校 舍 ^{Note 3}	R(A)22 (Original 原 劃為 G/IC, GB)	R(A)22	Public 公營
	2015-16	Area 29 West, Tuen Mun 屯門第 29 西區 ^{Note 3}	R(A)21 (Original 原 劃為 G/IC, (R(A)))	R(A)21	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Area 2, Tuen Mun 屯門第2區 ^{Note 3}	R(A)23 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)23	Public 公營
	2015-16	Ex-Perowne Barracks (near Kwun Tsing Road), Area 48, Tuen Mun 屯門第48區前掃管軍營(近管青路) ^{Note 3}	R(B)14 (Original 原 劃為 G/IC)	R(B)14	Private 私營
	2015-16	North of Jade Cove, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏琨崙以北	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	Area 54 Site 5, Tuen Mun 屯門第54區第5號地盤 ^{Note 3}	R(A)25 (Original 原 劃為 G/IC, GB, Road)	R(A)25	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Kei Lun Wei, Area 54, Tuen Mun 屯門第54區麒麟圍 ^{Note 3}	R(A)24 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)24	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	South of Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第56區管翠路以南 ^{Note 3}	R(B)2 (Original 原 劃為 GB and R(B))	R(B)2	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Tuen Mun Kau Hui and Tin Hau Road, Tuen Mun 屯門屯門舊墟及天后路	O	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Tak Bond Dangerous Godowns and Highways Department Maintenance Depot, Tai Lam Chung, Tuen Mun 屯門大欖涌德邦危險品貨倉及路政署維修廠	G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	East of Tuen Hing Road, Area 23, Tuen Mun 屯門第 23 區屯興路以東	GB, R(B)10	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Wu Shan Recreational Park at Wu Shan Road and Lung Mun Road, Tuen Mun 屯門湖山路及龍門路湖山遊樂場	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School (Remaining portion), Area 39, Tuen Mun 屯門第 39 區前香港基督教服務處培愛學校校舍 (餘下部分)	G/IC, GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	West of Lee Kam STFA Primary School, Tuen Mun 屯門順德聯誼總會李金小學以西	R(B)	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Siu Sau (Northern Portion), So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏小秀(北面部份)	GB	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	San Hing Road, Tuen Mun 屯門新慶路	R(E), GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	San Hing Road Extension, Tuen Mun 屯門新慶路延伸	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Hong Po Road, Tuen Mun 屯門康寶路	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	North of The Aegean, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏愛琴灣以北	GB	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	North of Fiona Garden, So Kwun Wat, Tuen Mun 屯門掃管笏富安居以北	GB	R	Private 私營
	Total 總數:24 幅 (40 700 flats 個單位)				
Yuen Long 元朗	2014-15	Ha Ko Po Tsuen, Kam Tin North 錦田北下高埔村 ^{Note 3}	R(B)1 (Original 原 劃為 U)	R(B)1	Private 私營
	2015-16	Tin Wah Road Phase 1, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 1 期	R(C)	R	Public 公營
	2015-16	Shan Pui Ho East Road (Next to Hong Kong School of Motoring), Yuen Long 元朗山貝河東路(近香港駕駛學院)	R(D)1	R	Private 私營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2015-16	Long Bin Interim Housing Phase 1, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 1 期	O	CDA	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Kam Sheung Road Site 6, Kam Tin South 錦田南錦上路第 6 號地盤	AGR	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Kam Sheung Road Site 1, Kam Tin South 錦田南錦上路第 1 號地盤	AGR	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Wang Chau North/South Phase 1, Yuen Long 元朗橫洲北/南第 1 期 ^{Note 3}	R(A)4 (Original 原 劃為 GB)	R(A)4	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Tin Wah Road Phase 2, Lau Fau Shan 流浮山天華路第 2 期	R(C), GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Near Tan Kwai Tsuen (Northern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(北面部分)	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Near Tan Kwai Tsuen (Southern Portion), Yuen Long 元朗近丹桂村(南面部分)	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Long Bin Interim Housing Phase 2, Yuen Long 元朗朗邊中轉房屋第 2 期	O, R(B)1	CDA	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Kam Sheung Road Site 4a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4a 號地盤	OU (Rural Use)	R	Public 公營
	Undetermined 未確定	Kam Sheung Road Site 4b, Kam Tin South 錦田南錦上路第 4b 號地盤	OU (Rural Use)	R	Public 公營
	Undetermined 未確定	Kam Sheung Road Site 5a, Kam Tin South 錦田南錦上路第 5a 號地盤	AGR	R	Public 公營
	Total 總數: 14 sites 幅 (42 000 flats 個單位)				
Islands 離島	2015-16	Tung Chung Area 27 東涌第 27 區 ^{Note 3}	R(A)1 (Original 原 劃為 G/IC)	R(A)1	Public 公營
	Total 總數: 1 site 幅 (1 000 flats 個單位)				
Sai Kung 西貢	2016-17 and After (及以後)	Anderson Road Quarry 安達臣道石礦場	OU (Mining & Quarrying)	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Anderson Road Quarry (upper quarry site) 安達臣道石礦場(上礦場地盤)	OU (Mining & Quarrying)	R	Private 私營
	2016-17 and After (及以後)	South of Chiu Shun Road, Tseung Kwan O 將軍澳昭信路以南	GB, G/IC	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	North of TKO Village, Tseung Kwan O 將軍澳將軍澳村以北	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	East of Movie City, Tseung Kwan O 將軍澳電影城以東	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	West of Tsui Lam Estate, Tseung Kwan O 將軍澳翠林邨以西	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Northwest of Ying Yip Road, Tseung Kwan O 將軍澳影業路以西北	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	Bus Terminus South of Hong Sing Garden and North of Mau Wu Tsai, Tseung Kwan O 將軍澳康盛花園以南巴士總站及茅湖仔以北	GB, G/IC	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	West of Yau Yue Wan Village, Tseung Kwan O 將軍澳魷魚灣村以西	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	South of Po Lam Road, Tseung Kwan O 將軍澳寶琳路以南	GB	R	Public 公營
	2016-17 and After (及以後)	North of Po Lam Road South, Tseung Kwan O 將軍澳寶琳南路以北	GB	R	Public 公營

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type 房屋類 型 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Near Ho Chung New Village, Ho Chung 蠔涌近蠔涌新村	G/IC	R	Private 私營
Total 總數: 12 sites 幅 (25 300 flats 個單位)					

Abbreviation 縮寫:

AGR	Agriculture 農業
CDA	Comprehensive Development Area 綜合發展區
GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
I	Industrial 工業
O	Open Space 休憩用地
OU	Other Specified Uses 「其他指定用途」
OU (Bus Depot)	Other Specified Uses annotated Bus Depot 「其他指定用途」註明「巴士廠」
OU (Container Related Uses)	Other Specified Uses annotated Container Related Uses 「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」
OU (Rural Use)	Other Specified Uses annotated Rural Use 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」
OU (Mining & Quarrying)	Other Specified Uses annotated Mining & Quarrying 「其他指定用途」註明「採礦及採石業」
OU (Science Park)	Other Specified Uses annotated Science Park 「其他指定用途」註明「科學園」
U	Undetermined 未指定用途
R/ R(A)/ R(B)/ R(C)/ R(D)	Residential 住宅/ Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)/ Residential (Group C) 住宅(丙類)/ Residential (Group D) 住宅(丁類)

V

Village Type Development 鄉村式發展

Road

Area shown as 'Road' on the OZP 在分區大綱圖上顯示為「道路」的地方

Notes 註:

- 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The availability of an individual site for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments, and the progress of relevant procedures or works of individual sites.
預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。
- 2: The housing type is for reference only, and may be subject to changes depending on practical considerations.
房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。
- 3: Site completed/undergoing statutory planning procedures for rezoning to residential use
已完成/正進行法定改劃程序以作住宅用途的土地。
4. Two sites, involving about 1 300 flats, were recommended to be reverted back to "Green Belt" zone after the Town Planning Board's hearing of representations/comments relating to amendments to the Tai Po Outline Zoning Plan on 13 February 2015.
城市規劃委員會於 2015 年 2 月 13 日就大埔分區計劃大綱圖修定的申述／意見聆訊後，建議回復兩幅用地作「綠化地帶」用途，涉及約 1 300 個住宅單位。

Source of Information: The information paper on "increasing land supply" submitted to the Legislative Council Panel on Development by the Development Bureau in early January this year (LegCo Paper No. CB(1)407/14-15(01)) and updated as at 13 February 2015

資料來源：發展局於今年1月初提交予立法會發展事務委員會有關「增加土地供應」的資料文件（立法會文件編號CB(1)407/14-15(01)），並更新至2015年2月13日

45 Potential Housing Sites which have Initiated the Statutory Plan Amendments

已展開法定圖則修訂工作的 45 幅具潛力作房屋發展用地

(As at 13 February 2015

截至 2015 年 2 月 13 日)

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
Kowloon City 九龍城	2015-16	Sheung Shing Street, Ho Man Tin 何文田常盛街	0.91	Private 私營	910
Kwun Tong 觀塘	2014-15	Choi Hing Road and Choi Hing Lane, Ngau Tau Kok 牛頭角彩興路及彩興里	1.23	Public 公營	1 300
	2014-15	Choi Wing Road, Ngau Tau Kok 牛頭角彩榮路	0.67	Public 公營	800
	2015-16	Junction of Shung Shun Street and Yan Yue Wai, Yau Tong 油塘崇信街/仁宇圍交界	1.06	Private 私營	790
	2016-17 and After (及以後)	Hiu Ming Street/Hiu Kwong Street, Kwun Tong 觀塘曉明街/曉光街	1.14	Public 公營	1 100

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場	2.99	Private 私營	1 900
	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場	0.3	Public 公營	300
Kwai Tsing 葵青	2014-15	Tai Wo Hau Road Phase 1, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 1 期	0.32	Public 公營	470
	2014-15	Near Mayfair Gardens, Tsing Yi 青衣近美景花園	0.62	Private 私營	740
	2014-15	Lai Kong Street, Kwai Chung 葵涌荔崗街	0.38	Private 私營	410
	2015-16	Tai Wo Hau Road Phase 2, Kwai Chung 葵涌大窩口道第 2 期	0.31	Public 公營	370
	2015-16	Near Cheung Wang Estate, Tsing Yi 青衣近長宏邨	0.14	Private 私營	150
Sham Shui Po 深水埗	2014-15	North of Yin Ping Road, Tai Wo Ping 大窩坪延坪道以北	2.04	Private 私營	980
Sha Tin 沙田	2014-15	Lok Wo Shan Lane, Area 111, Ma On Shan 馬鞍山第 111 區落禾沙里 ^{Note 3}	0.83	Private 私營	420

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Ma On Shan Road (Northern Portion) 馬鞍山路(北面部分) ^{Note 3}	1.89	Public 公營	1 700
	2016-17 and After (及以後)	Ma On Shan Road (Southern Portion) 馬鞍山路(南面部分) ^{Note 3}		Public 公營	
	2016-17 and After (及以後)	Hang Tai Road, Area 86B, Ma On Shan 馬鞍山第 86B 區恆泰路 ^{Note 3}	0.85	Public 公營	1 600
Tai Po 大埔	2014-15	Site 1A, Junction of Fo Chun Road and Pok Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路及博研路交界 ^{Note 3}	8	Private 私營	3 380
	2015-16	Site 1B, Fo Chun Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科進路 ^{Note 3}		Private 私營	
	2015-16	Site 1C, Chong San Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角創新路 ^{Note 3}		Private 私營	
	2015-16	Site 1D, Fo Yin Road, Pak Shek Kok, Tai Po 大埔白石角科研路 ^{Note 3}		Private 私營	
	2015-16	Lo Fai Road (Eastern Portion) 露輝路(東面)	4.13	Private 私營	660
	2015-16	Lo Fai Road (Western Portion) 露輝路(西面)		Private 私營	

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
	2015-16	Lai Chi Shan, Tai Po 大埔荔枝山	4.25	Private 私營	1 780
	2015-16	Near Fung Yuen, Ting Kok 汀角近鳳園 ^{Note 4}	4.78	Private 私營	620
	2015-16	West of Nethersole Hospital, Tai Po 大埔那打素醫院以西 ^{Note 4}	0.57	Private 私營	680
	2015-16	Near Junction of Tai Po Road and Yat Yiu Avenue, Tai Po 大埔鄰近大埔公路/逸遙路交界	2.09	Private 私營	280
	2015-16	Chung Nga Road East, Tai Po 大埔頌雅路東面	9.59	Public 公營	6 500
	2015-16	Area 9, Tai Po 大埔第 9 區		Public 公營	
	2016-17 and After (及以後)	Chung Nga Road West, Tai Po 大埔頌雅路西面		Public 公營	
	2016-17 and After (及以後)	Near Cheung Shue Tan Road, Tai Po Kau 大埔滘近樟樹灘路	2.54	Private 私營	150
Tuen Mun 屯門	2015-16	Ex-Gordon Hard Camp Site, Area 48, Tuen Mun 屯門第 48 區前歌頓軍營 ^{Note 3}	1.1	Private 私營	190

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
	2015-16	Tsing Ha Lane, Area 20, Tuen Mun 屯門第20區青霞里 ^{Note 3}	0.61	Private 私營	370
	2015-16	Ex-Perwon Barracks, Castle Peak Road – Castle Peak Bay Section, Area 48, Tuen Mun 屯門第48區青山公路(青山灣段)前下掃管軍營用 地 ^{Note 3}	2.4	Private 私營	1 160
	2015-16	Junction of Hang Fu Street and Hoi Wing Road, Area 16, Tuen Mun 屯門第16區恆富街及海榮路交界 ^{Note 3}	0.88	Private 私營	480
	2015-16	Ex-Hong Kong Christian Service Pui Oi School, Area 39, Tuen Mun 屯門第39區前香港基督教服務處培愛學校校舍 ^{Note 3}	0.48	Public 公營	400
	2015-16	Area 29 West, Tuen Mun 屯門第29西區 ^{Note 3}	1.32	Public 公營	830
	2015-16	Area 2, Tuen Mun 屯門第2區 ^{Note 3}	0.31	Public 公營	260
	2015-16	Ex-Perowne Barracks (near Kwun Tsing Road), Area 48, Tuen Mun 屯門第48區前掃管軍營(近管青路) ^{Note 3}	2.75	Private 私營	1 450

District Council 區議會	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Site Area (hectares) 用地面積 (公頃) ^{Note 2}	Housing Type 房屋類型	Estimated Flat Number 預計住宅單 位數目 ^{Note 2}
	2016-17 and After (及以後)	Area 54 Site 5, Tuen Mun 屯門第 54 區第 5 號地盤 ^{Note 3}	0.77	Public 公營	500
	2016-17 and After (及以後)	Kei Lun Wei, Area 54, Tuen Mun 屯門第 54 區麒麟圍 ^{Note 3}	1	Public 公營	1 000
	2016-17 and After (及以後)	South of Kwun Chui Road, Area 56, Tuen Mun 屯門第 56 區管翠路以南 ^{Note 3}	1.24	Private 私營	720
Yuen Long 元朗	2014-15	Ha Ko Po Tsuen, Kam Tin North 錦田北下高埔村 ^{Note 3}	3.22	Private 私營	550
	2016-17 and After (及以後)	Wang Chau North/South Phase 1, Yuen Long 元朗橫洲北/南第 1 期	5.67	Public 公營	4 000
Islands 離島	2015-16	Tung Chung Area 27 東涌第 27 區	0.92	Public 公營	1 200

Notes 註:

- 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The availability of an individual site for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments, and the progress of relevant procedures or works of individual sites.
預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。
2. The site area and estimated flat number are based on Town Planning Board papers/Housing Department's latest information, and are subject to changes. The estimated flat number of individual sites may thus be different from those in the Development Bureau's information paper on Increasing Land Supply (LegCo Paper No. CB(1)407/14-15(01)) submitted to the Legislative Council Panel on Development in early January 2015.
有關用地面積及預計住宅單位數目是根據城市規劃委員會文件／房屋署提供的最新資料，並可能會有所更改。因此，個別用地的預計住宅單位數目可能與發展局於今年 1 月初提交予立法會發展事務委員會有關「增加土地供應」的資料文件（立法會文件編號 CB(1)407/14-15(01)）中的有所不同。
3. Statutory rezoning procedure completed.
已完成法定改劃程序的用地。
4. Two sites, involving about 1 300 flats, were recommended to be reverted back to "Green Belt" zone after the Town Planning Board's hearing of representations/comments relating to the amendments to the Tai Po Outline Zoning Plan on 13 February 2015.
城市規劃委員會於 2015 年 2 月 13 日就大埔分區計劃大綱圖修定的申述／意見聆訊後，建議回復兩幅用地作「綠化地帶」用途，涉及約 1 300 個住宅單位。

審核2015-16年度

答覆編號

開支預算

THB(H)007

管制人員的答覆

(問題編號：2068)

總目： (62) 房屋署分目： (-) 沒有指定綱領： 沒有指定管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)局長： 運輸及房屋局局長問題：

根據財政預算案 總目33-土木工程拓展署『二零一五至一六年度需要特別留意的事項』，當中有提及『展開深水埗連翔道、大埔頌雅路及第9區、元朗橫洲、粉嶺皇后山及第48區的勘測及詳細設計，以拓展具潛力的房屋及發展用地；』。請告知：

- (一) 當局是否有計劃將元朗橫洲一帶的棕土用作房屋發展，並交由土木工程拓展署作勘測及詳細設計研究？
- (二) 房屋署於2012年開展元朗橫洲公營房屋及元朗工業邨擴展計劃可行性研究，該研究於2014年完成。當局可否將該份研究報告公開，若不，原因是甚麼？
- (三) 為何上述研究會連同元朗工業邨擴展可行性一併研究，以及為何元朗工業邨擴展可行性研究會由房屋署進行？

提問人：張超雄議員 (議員問題編號：665)答覆：

- (一) 香港房屋委員會(房委會)目前只計劃發展提供約4 000個公營房屋單位的範圍。除上述發展，土木工程拓展署目前在橫州並沒有為其他公營房屋發展作勘測及詳細設計研究。
- (二) 元朗橫洲公營房屋及元朗工業邨擴展計劃規劃及工程研究已大致完成。經考慮整體發展及多項因素後，房委會目前只計劃發展以提供約4 000個公營房屋單位的範圍。因此，該研究報告的內容已不再適用。
- (三) 由於元朗工業邨擴展計劃靠近公營房屋發展計劃，將該兩項發展計劃的研究由房委會一併進行可以從整體上考慮計劃的可行性，以更有效地完成研究報告。

- 完 -

CONTROLLING OFFICER'S REPLY

THB(H)007

(Question Serial No. 2068)

Head: (62) Housing Department

Subhead (No. & title): (-) Not Specified

Programme: (-) Not Specified

Controlling Officer: Permanent Secretary for Transport and Housing (Housing)
(Stanley YING)

Director of Bureau: Secretary for Transport and Housing

Question:

In the "Matters Requiring Special Attention in 2015-16" under Head 33 - Civil Engineering and Development Department ("CEDD") of the Estimates, it is stated that the Department will "commence the investigation and detailed design for the development of potential housing and development sites at Lin Cheung Road in Sham Shui Po, Chung Nga Road and Area 9 in Tai Po, Wang Chau in Yuen Long, Queen's Hill and Area 48 in Fanling". In this connection, please inform this Committee:

- (1) whether the Government has plans for housing developments at the brownfield sites in Wang Chau, Yuen Long and an investigation and detailed design study by the CEDD;
- (2) given that in 2012, the Housing Department conducted a feasibility study on the public housing development in Wang Chau, Yuen Long and the expansion of Yuen Long Industrial Estate and the study was completed in 2014, whether the study report will be published; and if no, of the reason(s); and
- (3) why the above-mentioned feasibility study covered also the expansion of Yuen Long Industrial Estates and why the feasibility study on the expansion of Yuen Long Industrial Estate was conducted by the Housing Department.

Asked by: Hon CHEUNG Chiu-hung, Fernando (Member Question No. 665)

Reply:

- (1) The Hong Kong Housing Authority (HA) currently only plans to develop a site for a public housing project of around 4 000 flats. Apart from this development, the Civil Engineering and Development Department is not conducting any other investigation and detailed design studies for public housing development in Wang Chau.

- (2) The Planning and Engineering Study for the Public Housing Site and Yuen Long Industrial Estate Extension at Wang Chau is substantially completed. Having considered the overall development and various factors, the HA only plans to develop a site for a public housing project of around 4 000 flats at this stage. Hence, the contents of the Study Report are no longer applicable.
- (3) The location of the proposed Yuen Long Industrial Estate Extension is close to the proposed public housing development site. Combining the two feasibility studies under the HA can facilitate the consideration of the feasibility of the projects as a whole and enable the study to be completed in a more effective manner.

- End -

管制人員的答覆

(問題編號：6561)

總目： (62) 房屋署
分目： (-) 沒有指定
綱領： 沒有指定
管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)
局長： 運輸及房屋局局長
問題：

房屋署於2012年開展元朗橫洲公營房屋及元朗工業邨擴展計劃可行性研究，該研究於2014年完成。當時曾有消息指，當局擬議在佔地約34公頃的橫洲棕土(該處主要為臨時貨倉場)興建約17,000個公營房屋單位，以容納約52,000人口。及後，當局擱置了在元朗橫洲棕土發展公營房屋，改為改劃橫洲南面，朗屏邨西面約5.6公頃的綠化地帶作公營房屋發展，規模比原擬議的大幅縮減四分之三。

請當局告知：

- (一) 為何當局改變計劃，放棄善用橫洲棕土發展公營房屋的計劃；
- (二) 為何上述研究會連同元朗工業邨擴展可行性一併研究，以及為何元朗工業邨擴展可行性研究會由房屋署進行；
- (三) 當局可否將該份研究報告公開，若不，原因是甚麼。

提問人：張超雄議員 (議員問題編號：660)

答覆：

- (一) 經過考慮整體發展及多項因素後，現階段香港房屋委員會(房委會)只計劃發展提供約4 000個公營房屋單位的範圍。
- (二) 由於元朗工業邨擴展計劃靠近公營房屋發展計劃，將該兩項發展計劃的研究由房委會一併進行可以從整體上考慮計劃的可行性，以更有效地完成研究報告。
- (三) 橫洲的公營房屋及元朗工業邨擴展計劃規劃及工程研究已大致完成。一如上述，經考慮整體發展及多項因素後，現階段房委會只計劃發展以提供約4 000個公營房屋單位的範圍。因此，該研究報告的內容已不再適用。

- 完 -

CONTROLLING OFFICER'S REPLY

THB(H)072

(Question Serial No. 6561)

Head: (62) Housing Department

Subhead (No. & title): (-) Not Specified

Programme: (-) Not Specified

Controlling Officer: Permanent Secretary for Transport and Housing (Housing)
(Stanley YING)

Director of Bureau: Secretary for Transport and Housing

Question:

In 2012, the Housing Department conducted a feasibility study on the public housing development in Wang Chau, Yuen Long and the expansion of Yuen Long Industrial Estate and the study was completed in 2014. At that time, there was information that the Government proposed a production of about 17 000 public housing units at the brownfield sites (about 34 hectares (ha)) in Wang Chau, which were mainly used as temporary storage yards, to accommodate a population of around 52 000. Subsequently, the Government shelved the proposed public housing development at the brownfield sites in Wang Chau, Yuen Long, and rezoned the green belt site (about 5.6 ha) to the south of Wang Chau and west of Long Ping Estate for public housing development, resulting in a significant reduction of the scale of development by 75% as compared with the original proposal.

In this connection, please inform this Committee:

- (1) why the Government changed its plan and dropped the proposed public housing development at the brownfield sites in Wang Chau;
- (2) why the above-mentioned feasibility study covered also the expansion of Yuen Long Industrial Estates and why the feasibility study on the expansion of Yuen Long Industrial Estate was conducted by the Housing Department; and
- (3) whether the study report will be published; and if no, of the reason(s).

Asked by: Hon CHEUNG Chiu-hung, Fernando (Member Question No. 660)

Reply:

- (1) Having considered the overall development and various factors, the Hong Kong Housing Authority (HA) only plans to develop a site for a public housing project of around 4 000 flats at this stage.
- (2) The location of the proposed Yuen Long Industrial Estate Extension is close to the proposed public housing development site. Combining the two feasibility studies under the HA can facilitate the consideration of the feasibility of the projects as a whole and enable the study to be completed in a more effective manner.
- (3) The Planning and Engineering Study for the Public Housing Site and Yuen Long Industrial Estate Extension at Wang Chau is substantially completed. As mentioned above, having considered the overall development and various factors, the HA only plans to develop a site for a public housing project of around 4 000 flats at this stage. Hence, the contents of the Study Report are no longer applicable.

- End -

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

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

本局檔號 Our Ref. L/M 60 to DEVB(PL-L)75/90/12/1

電話 Tel.: 3509 8831

來函檔號 Your Ref. CB1/PL/DEV

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會秘書處
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

立法會發展事務委員會
對非法佔用政府土地採取的行動及
於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃

謝謝 閣下於 2016 年 2 月 25 日致本局的來信，就題述事宜
邀請發展局及運輸及房屋局作出聯合書面回應。

隨函附上有關的資料文件，以供立法會發展事務委員會參
考。

發展局局長

(鄧俊賢



代行)

2016 年 3 月 18 日

副本送

運輸及房屋局局長 (經辦人：陳勁剛先生)

資料文件

立法會發展事務委員會

對非法佔用政府土地採取的行動及 於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃

目的

本文件旨在告知委員有關政府對非法佔用政府土地採取的行動及於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃。

對非法佔用政府土地採取的行動

2. 鑑於全港政府土地分佈廣泛，定期巡查每一幅政府土地從資源調配角度和實效而言不具成本效益。地政總署各分區地政處及寮屋管制辦事處會策略性地針對經常接獲投訴或被佔用的黑點及較容易被非法佔用的土地，按情況作出主動巡查，並因應接獲的公眾投訴和部門轉介作出跟進。

3. 一般而言，如發現有政府土地被非法佔用，地政總署會根據《土地（雜項條文）條例》（第28章）（「《條例》」）在所涉的政府土地張貼通告，飭令佔用人於限期前停止佔用政府土地，否則會採取進一步土地管制行動，例如移除事涉政府土地上的構築物和物品及進行蒐集證據的工作。如掌握足夠證據，該署會在徵詢法律意見後考慮檢控佔用人。政府為加強阻嚇作用，已於2015年修訂《條例》，加重與非法佔用政府土地相關的罪行的罰則。

4. 若未經許可佔用政府土地的佔用人向地政總署申請以短期租約方式將佔用的情況規範化，地政總署並不一定接受處理。一般而言，申請必須符合既定準則（包括有關政府土地因為地形、位置和大小等因素並不會引起市場興趣並因而無須以

公開招標形式獨立出租、於短期內未有其他公共用途，以及申請符合相關部門可能提出的要求），地政總署才會考慮根據市值租金批出短期租約，並追溯租金至申請人開始佔用該政府土地的時間。地政總署根據《條例》的檢控工作一經啟動，則不會因為佔用人申請透過短期租約把情況規範化而停止有關工作。

5. 就元朗橫洲政府土地疑被佔用個案而言，地政總署已派員實地視察。有關地帶包括約 10 公頃私人土地及約 8.5 公頃政府土地，政府土地中有部分屬已租出的多個短期租約範圍。餘下的政府土地則相當分散，部分是通往或往來附近私人地段的行車通道，另有部分夾雜於私人土地間，當中有個別位置建有未經批准的構築物，包括圍板及有貨櫃擺放。涉及非法佔用的政府土地的總面積約為 3.8 公頃，但分散於私人地段間，因此須經詳細專業測量，才能識別地界。

6. 地政總署轄下元朗地政處及寮屋管制辦事處已於 2016 年 3 月 1 日聯合展開土地管制行動，根據《條例》陸續在被佔用的各處政府土地開始張貼通告，飭令佔用人於限期前停止佔用，否則會採取進一步土地管制行動，包括移除事涉政府土地上的構築物和貨櫃。如掌握足夠證據，署方會在徵詢法律意見後考慮檢控佔用人。

7. 另外，由於發現有部分短期租約的圍封範圍超出租約範圍，署方亦已向有關的承租人發出警告信，要求承租人於限期前糾正有關情況，否則署方會考慮取消有關的短期租約。

元朗橫洲公營房屋發展的規劃及進度

8. 為支持本港的可持續發展，政府正透過多管齊下的策略和各項短、中及長期措施，以增加土地供應。其中一項措施是透過土地用途檢討，物色具房屋發展潛力用地作為短中期房屋土地供應。元朗橫洲屬於土地用途檢討中物色的用地之一，位

於元朗橫洲朗屏路及福喜路以西，南面部分毗鄰朗屏邨，主要為已遭破壞的「綠化地帶」，而北面部分接壤元朗工業邨，現時主要規劃為「露天貯物」地帶。範圍內現時有荒廢及常耕農地、部分有植被土地，以及寮屋和臨時構築物，而「露天貯物」地帶上以及沿朗屏路和福喜路，現時存在不同的棕地作業，包括停車修車場、物流運作、環保回收等。

9. 就元朗橫洲用地發展，房屋署與創新科技署合作，於2012年委聘顧問進行研究，探討將該大約33公頃用地作公營房屋發展及元朗工業邨擴展的可行性（研究範圍見附件）。該可行性研究已基本上完成，結果顯示有關用地用作興建公營房屋及元朗工業邨擴展技術上可行，不會對當區產生不可接受的負面影響。預計整個橫洲發展項目的規劃可以提供約17,000個公營房屋單位，以及大約31萬平方米工商業樓面。全面發展該用地，需要作出多項配套，包括改善現有道路，以及妥善處理現時該處土地上的現有寮屋、臨時構築物、棕地作業等。

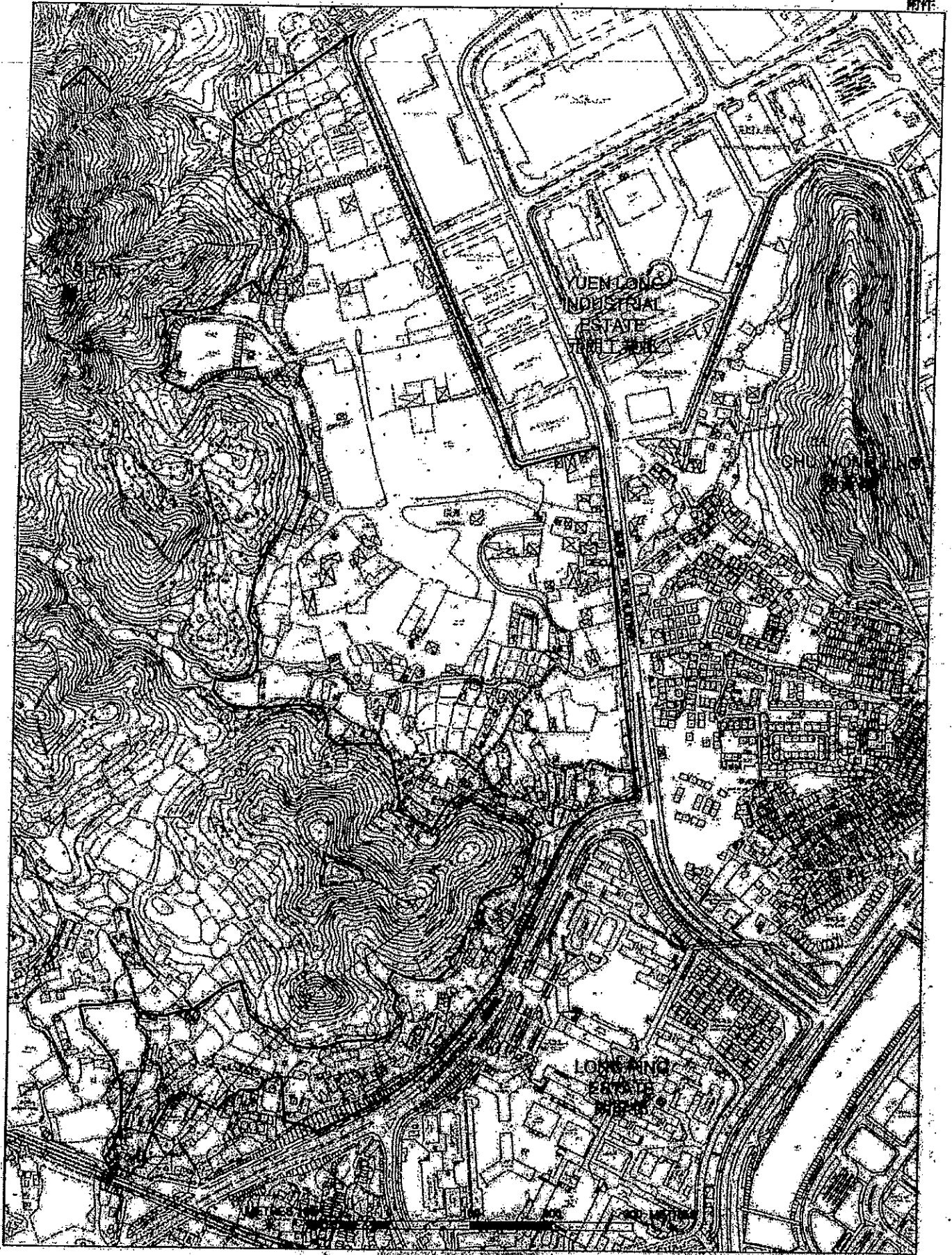
10. 經考慮整體發展優次，包括清理現有寮屋、臨時構築物、棕地作業等工作需時，房屋委員會（房委會）現階段計劃首先發展南面部分用地，預計可以提供為約4,000個公營房屋單位，即現時準備展開工程的範圍，以達致在短期內增加公營房屋供應的目標。就現階段約4,000個公營房屋單位的發展，政府已於2014年6月諮詢元朗區議會，向議員們介紹有關發展內容，包括發展範圍及交通影響評估的結果。議員原則上支持此計劃，不過亦就單位數目和人口、改善交通和社區配套等提出意見，區議會討論詳情可見區議會網頁。

11. 元朗橫洲用地毗鄰朗屏邨的南面部分，在法定分區計劃大綱圖上已於2014年10月由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）4」地帶，以發展公營房屋，行政長官會同行政會議亦於2015年6月核准有關的大綱圖。政府現正進行土地平整詳細設計，有關的工地平整和基礎建設工程預計在2018年中動工，為期三年，接下來房委會進行公營房屋興建，預計於2025年完

成。政府會繼續與元朗區議會及地區人士保持溝通，回應他們所關注的問題。

12. 至於元朗橫洲用地其餘範圍，包括北面部分餘下的「綠化地帶」及「露天貯物」地帶，按可行性研究結果計劃作公屋發展及工業邨擴展。政府會視乎各項配套的工作進度，包括就清理棕地所制訂的政策及措施，按優次逐步推展元朗橫洲用地餘下發展。在處理棕地方面，當局於2014年成立跨局跨部門的棕地作業專責小組，探討適當處理棕地的有效政策和可行措施，包括研究以更有效利用土地的方式容納本地仍有實質需要的棕地作業。當局會以洪水橋新發展區作為試點，包括研究可行措施將部分棕地作業遷入合適的多層大廈。

發展局
運輸及房屋局
2016年3月



STUDY AREA
工程研究範圍