



元朗區議會

YUEN LONG DISTRICT COUNCIL

梁福元 議員

致：元朗區議會沈豪傑主席

由：梁福元議員、程振明議員、袁敏兒議員、梁明堅議員

日期：2016 年 10 月 3 日

事宜：請將議題列入 25/10/2016 區議會大會會議議程

橫洲公屋發展事件

最近有關元朗橫洲公屋發展，引起社會人士廣泛關注。如果政府推行餘下期數，元朗區議會作為地區上最有代表性的諮詢機構，政府必須先行向有關持份者及元朗區議會作出諮詢。

就上述議程，要求有關部門出席會議及回覆。

聯絡人：梁福元

議員辦事處地址：元朗大棠山道 11 號

電話:2470 0824 傳真: 2475 4401 Email: fukyuenleung@yahoo.com.hk

議題四：要求政府重新就橫洲公屋發展計劃進行諮詢

議題五：橫洲公屋發展事件

就元朗橫洲公共房屋發展計劃的規劃及工程可行性研究報告，經適當地處理當中涉及財務、土地等性質的資料後，政府已於十月十八日將研究報告上載於互聯網址。議員可按下列網址參看：-

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201610/18/P2016101800936.htm>

至於各議員對橫洲公共房屋發展計劃的關注議題，詳情亦可參閱政府於十月十八日致立法會秘書處一份介紹該計劃背景及最新發展的資料文件(附件一)。

房屋署

2016年10月24日

資料文件

立法會房屋事務委員會 元朗橫洲公共房屋發展計劃

目的

本文件簡介元朗橫洲公共房屋發展計劃（下稱「橫洲房屋發展計劃」）的背景及最新發展，包括政府當日決定分階段開展計劃的考慮因素及理據，及日後推展第 2、3 期所涉及的工作及挑戰。

背景

2. 2012 年 7 月，香港房屋委員會（下稱「房委會」）受政府及香港科技園公司聯合委託，開展了一項「規劃及工程研究」（下稱「研究」），以探討在橫洲發展公共房屋及擴展元朗工業邨的可行性。研究包括規劃、工程、環境等各方面，各部分在不同時間陸續完成，而整項「研究」在 2015 年 9 月完成。

3. 計劃總發展範圍面積約 34 公頃，位於元朗朗屏邨以北、髻山與福喜街之間。這個地理範圍地圖，早前已載於發展事務委員會 2016 年 3 月的資料文件（文件編號 CB(1)707/15-16(01)文件），現加上橫洲房屋發展計劃第 1、2、3 期及元朗工業邨擴展用地的邊界，載於附件，以供參考。上述研究範圍的土地概況如下：

	公共房屋發展			元朗工業邨 擴展	總發展 範圍
	第1期	第2期	第3期		
總土地面積 (公頃)	約5.6	約5.9	約7.5	約15.0	約34.0
分區計劃大綱圖 的規劃土地用途 (公頃)	「住宅 (甲類) 4」地帶 ¹ : 5.6	綠化地帶: 5.6 露天貯物: 0.3	綠化地帶: 1.7 露天貯物: 5.6	綠化地帶: 2.2 露天貯物: 12.5	
政府土地面積 (公頃)	2.1	0.8	3.2	7.4	13.5
「研究」估計棕地 作業用地面積(包 括對物流、港口後 勤、廢物回收和車 輛維修等具支援作 用的露天貯物作 業)(公頃)	0.1	1.3	5.7	10.0	17.1

(i) 第1期土地資料是基於現時的发展計劃；而其他土地資料是參考「研究」所得，數據未必反映最新情況。所有數字為約數，供參考之用。

(ii) 至於在範圍內居住的住戶數目，目前未有確實數字。「研究」觀察在第1、2、3期均有相信有人居住的建構物，但沒有人口估算。

4. 在2013年，該「研究」雖然尚未完成但已陸續提供數據和分析，讓政府各部門開展研究，如何最好地推進橫洲的發展。當時我們向公眾提及的計劃，是一併開展計劃全部三期公共房屋發展，提供共約17 000個單位，及元朗工業邨擴展（下稱「一併發展」）。一併發展的主要好處，是工業邨的擴展會處理用地範圍內的露天貯物作業（下稱「棕地作業」）並成為北面現存元朗工業邨及南面第3期之間的緩衝，而發展第3期會處理範圍內的「棕地作業」，減少對南面第2期公共房屋的環境影響。

¹ 於2015年6月，由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）4」地帶。

5. 基於當時一併發展的構想，相關部門在 2013 年進行了多方面工作，包括在 7 月及 9 月向地區人士進行兩次游說會面²，以了解地區人士的關注及對計劃的反應。

6. 在游說會面中，地區人士對整個計劃（包括第 1、2、3 期及元朗工業邨擴展）提出強烈的反對意見，並提出各種關注，包括：

（一） 政府應全面交代元朗區內所有規劃及發展項目；

（二） 元朗區的多個房屋發展項目，會令區內人口大增，影響區內交通及基建設施；以及

（三） 橫洲發展計劃會影響現存的棕地作業。

7. 各部門於 2013 年年尾進行內部討論時，一方面留意到游說會面所得到的意見，一方面亦基於技術因素達致一些結論，包括認為第 2、3 期有大面積棕地，需時妥善處理等。

8. 基於這些考慮，政府決定先推進橫洲第 1 期興建 4 000 個單位，第 2、3 期則延後。在 2014 年 3 月，有關部門與地區人士就於橫洲興建 4 000 個單位進行了兩次游說會面。與會者大致上沒有反對建議。參考了這些意見，而第 1 期實施方案亦擬備好，我們便開展公眾諮詢程序。過程中主要環節包括：

2 關於2013及2014年為橫洲房屋發展計劃進行的游說，詳情請參閱：
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201609/21/P2016092100721.htm>

- (一) 政府於2014年4月29日元朗區議會會議上介紹14個房屋項目時，介紹了「橫洲北/南第1期」(區議會文件2014/第14號)。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。”

- (二) 政府於2014年5月23日就計劃在第1期興建約4 000個公共房屋單位，諮詢屏山鄉鄉事委員會。

- (三) 政府於2014年6月24日諮詢元朗區議會³(區議會文件2014/第47號)。從會議紀錄可見：

3 元朗區議會文件2014/47號可在以下連結閱覽：
http://www.districtcouncils.gov.hk/yl/doc/2012_2015/common/dc_meetings_doc/606/dc_paper_2014_047.pdf

元朗區議會2014年6月24日的會議紀錄可在以下連結閱覽：
[http://www.districtcouncils.gov.hk/yl/doc/2012_2015/common/dc_meetings_minutes/dc\(2014\)_3rd_minutes.pdf](http://www.districtcouncils.gov.hk/yl/doc/2012_2015/common/dc_meetings_minutes/dc(2014)_3rd_minutes.pdf)

(i) 議員原則上支持橫洲發展計劃；

(ii) 有議員對建議涉及綠化地帶有意見，問及「棕地」；以及

(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。

(四) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2014年10月17日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. 13/14⁴)第3.3段解釋房屋署將會分階段進行橫洲房屋發展計劃，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。

(五) 城規會於2014年10月31日就這改劃建議刊憲進行為期兩個月的公眾諮詢。城規會共收到109宗陳述，並在2015年4月10日進行了會議⁵。陳述中包括因「未善用棕地」而反對因橫洲第1期而改劃土地用途。以下會議紀錄可見，陳述認為政府應以橫洲棕地興建公營房屋：

“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

4 城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件RNTPC Paper No. 13/14可在以下連結閱覽：
http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/RNTPC/520-rmtpc_13-14.pdf

5 2015年4月10日舉行的城規會第1082次會議記錄可在以下連結閱覽：
http://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/TPB/Minutes/m1082tpb_c.pdf

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…”

(六) 2015年2月25日，發展局局長答覆立法會涂謹申議員書面提問，提到「橫洲北/南第1期」⁶。

6 2015年2月25日立法會會議上涂謹申議員的提問和發展局局長的書面答覆可在以下連結閱覽：
<http://www.info.gov.hk/gia/general/201502/25/P201502250451.htm>

- (七) 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，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)⁷，但並不表示政府不再發展橫洲第 2、3 期房屋發展項目。
- (八) 2015 年 5 月 12 日，政府就計劃第 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。
- (九) 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（立法會文件 CB(1)707/15-16(01)⁸）。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…。

7 立法會財務委員會在審核 2015-16 年度開支預算時有關房屋事務的問題及政府的答覆可在以下連結閱覽：
http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/fc/fc/w_q/thb-h-c.pdf

8 立法會文件 CB(1)707/15-16(01)可在以下連結閱覽：
<http://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/dev/papers/dev20160223cb1-707-1-c.pdf>

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。”

9. 從上述公開文件可見：

- (一) 政府曾公開表示，考慮在橫洲興建 17 000 個公營房屋單位；
- (二) 政府後來決定先推進橫洲第 1 期興建 4 000 個單位，第 2、3 期則延後；以及
- (三) 延後第 2、3 期主要是考慮到所需配套包括處理棕地作業等，需要較多時間。

近期的討論

10. 因應近期就橫洲項目公眾及新聞界的提問，行政長官聯同財政司司長、運輸及房屋局局長、署理發展局局長及其他相關官員於今年 9 月 21 日舉行記者會，就當日決定先進行橫洲第 1 期的內部討論過程，及決定背後的考慮因素，提供了以下資料。

11. 房屋署於 2014 年年初向運輸及房屋局局長建議，分階段開展橫洲房屋發展計劃，先行展開第 1 期，並將第 2、3 期及元朗工業邨擴展留待較後時間（下稱「分

階段發展」)。這建議令我們可提早興建 4 000 個單位，及避免元朗區其他公營房屋發展計劃受到拖延。運輸及房屋局局長認同建議，並上報政府高層。

12. 在 2014 年 1 月 27 日的三司會議上討論了先發展橫洲第 1 期；延後第 2、3 期的建議。行政長官支持按這個方向展開工作。

13. 政府作出這個決定時，除了參考了游說會面時所收集的意見，更重要是考慮到一併發展在基礎建設、環境影響緩解措施，以及處理棕地作業方面，與先行推出第 1 期發展相比，牽涉更複雜的問題，因而需要更長的時間制定及落實應對方案。

14. 此外，政府在 2016 年 9 月 30 日給傳媒的回應中，介紹了當時決定先發展橫洲第 1 期，延後第 2、3 期，所考慮的技術因素。以下簡述就基建配套、棕地作業及環境問題三方面的因素：

(一) 基礎建設要求實例

15. 在分階段發展下，橫洲第 1 期所須基建配套較整個橫洲計劃一併發展簡單。以下是一些例子。

16. 道路工程方面，發展橫洲第 1 期只需改善朗屏路及鳳池路交界處路口，以及興建通往第 1 期的通道。若整個橫洲計劃一併發展，則需要在元朗區內多處進行道路工程，例如朗屏路、宏樂街、福喜街、水邊圍交匯處等，並需要興建公共交通交匯處，工程更複雜，及需要更長的時間制定方案及完工。「研究」報告中部分相關內容節錄如下：

**Planning and Engineering Study for the Public Housing Site
and Yuen Long Industrial Estate Extension at Wang Chau
(P&E Study)
Final Technical Report No. 4B (TR-4B) – Implementation and
Costing**

“2.5.1.2 - Other than the access roads within the (i.e. public housing) site and YLIEE (i.e. Yuen Long Industrial Estate Extension) site, a total of 4 local improvements on existing road outside the Project site are also proposed.

Table 2.5.1: Summary of Road Improvement Works

Junction		Proposed Improvement Works
Ref	Location	
RW1	Fuk Hi Street/ Long Ping Road and access road to PH (i.e. public housing) site	Preliminary junction improvement has been included for this junction. A section of approximately 150m long of the north bound of Fuk Hi Street would be widened. A section of approximately 120m long of the north bound of Long Ping Road would be widened for left turn. Some minor refinement of the local access road to Ting Fook Villas.
RW2	Fuk Hi Street/ Wang Lok Street	An additional left turn lane from Wang Lok Street to Fuk Hi Street
RW3	Long Ping Road/ Fung Chi Road and access road to GIC building	Minor reconfiguration of road junction layout to facilitate new access road connection.
RW5	Shui Pin Wai Interchange	Local junction reconfiguration at WB lane from Long Ping Road into Shui Pin Wai Interchange.

- 2.5.1.3 - The widening work at RW1 would increase the capacity of Fuk Hi Street and Long Ping Road to cater for the increase in traffic demand induced by the Project. For RW2 to RW5, only some minor reconfiguration or an additional left turn lane is required.”

17. 排污設備工程方面，發展橫洲第1期僅需要改善第1期當區的污水渠。若整個橫洲計劃一併發展，則除了需要更大規模地改善當區及元朗區內的污水渠，亦要改善元朗污水處理廠，牽涉更複雜的工程，及更長的時間制定方案及完工。「研究」報告中部分相關內容節錄如下：

P&E Study

Final Technical Report No. 4B (TR-4B) –Implementation and Costing

- “2.5.2.1 - New sewerage system would be required within the Project Site to suit the arrangement for building block layout. The sewage collected from various buildings would be conveyed to sewers running along the access roads.
- 2.5.2.2 – Since the existing sewers within YLIE (i.e. Yuen Long Industrial Estate) were not designed for the proposed development, construction of new sewers/upgrade of existing sewerage network within YLIE is required to convey the sewage flows from the Project Site to the YLSTW (Yuen Long Sewage Treatment Works).
- 2.5.2.3 -- According to the current design, sewage from the Project Site would be diverted to YLSTW by adopting the existing gravity system. The existing sewerage along Fuk Hi Street of varying pipe size from 375mm to 900mm diameter would need to be upgraded to 900mm from the project boundary to Fuk Shun Street to 1050mm from Fuk Shun Street to the existing sewerage along Wang Lee Street.”

18. 電力供應方面，現時的變壓站足以應付第 1 期的需求。若整個橫洲計劃一併發展，則需要覓地興建新的 132kV 變壓站。「研究」報告中部分相關內容節錄如下：

P&E Study
Final Technical Report No. 4A (TR-4A) – Preliminary
Recommended Option

“2.5.4.2 – According to the power service provider CLP (i.e. China Light and Power Company Limited), a new 132kV substation will be required to deliver power from the 132kV cables at Long Ping Road to the proposed development.”

(二) 處理棕地作業

19. 第 1 期內只有約 0.1 公頃的棕地作業，第 2、3 期及元朗工業邨擴展範圍則共有約 17 公頃的棕地作業。第 2、3 期的大規模棕地作業，包括對物流、港口後勤、廢物回收和車輛維修等具支援作用的作業，亦提供就業機會，政府希望發展這些土地時能更妥善處理這些作業。「研究」報告中部分相關內容節錄如下：

P&E Study
Inception Report

“3.4.4 - A large portion of the proposed public housing development site and YLIEE is currently occupied by different types of industrial uses including motor vehicle/equipment depots, petrol filling stations, metal workshops, waste recycling workshops, OS (i.e. open space) areas, container yards and carparks, etc.

In addition, as a large portion of site area falls within the private land lots or under short term tenancy and the majority of the land is currently occupied by OS and vehicle repairing workshops which are all in operation, grant for site access is very unlikely.

- 3.6 - Since the Study site mainly consists of open storage areas and private lands, land resumption, clearance, re-housing and/or reprovisioning of the affected lots, short term tenancies, Short Term Waivers, Modification of Tenancy Permits, Government Land Licences, temporary and permanent land allocations, structures and cultural and religious features will be inevitable for the proposed development and associated infrastructures/facilities.”

P&E Study
Final Technical Report No. 4A (TR-4A) – Preliminary
Recommended Option

- “3.3.1.1 - Open storages/ workshops including vehicle parks and repair facilities, container storage areas, waste recycling workshops currently occupies about 50% of the Project Site and most of them are located within the YLIEE site and the northern part of the PH site.”

(三) 環境影響緩解措施

20. 第 1、2、3 期內，有各類須處理的環境問題。其中較突出的是區內棕地作業帶來的污染問題。第 1 期遠離第 2、3 期內的棕地作業及其帶來的污染問題。要推進第 2 期必須處理北面第 3 期棕地作業帶來的污染問題，而要發展第 3 期則須處理北面工業邨擴展範圍內的棕地作業帶來的污染。因此要推進第 2、3 期需要更長時間去處理環境污染問題，包括處理第 2、3 期及工業邨擴展範圍內的棕地作業帶來的污染問題。「研究」報告中部分相關內容節錄如下：

P&E Study
Inception Report

- “3.4.1 - The key environmental issue is the problem of Industrial/Residential (IR) interface. The existing

industrial noise source in the vicinity of the Study site are mainly from the industrial facilities inside the YLIE and other rural industrial operations, such as OS and car stripping/repair workshops that contribute to the overall ambient noise level. The YLIEE will be a future noise source. All these sources will affect the nearby existing noise sensitive receivers (such as Ng Uk Tsuen next to the north of YLIEE) and the proposed public housing development site. Clean industry and noise tolerant buildings or green buffer in between the YLIEE and these receivers should always be considered priority approach to planning.”

P&E Study

Final Technical Report No. 4B (TR-4B) – Implementation and Costing

- “3.3.1.3 - Development Package 1 - Site formation for PH Phase 1 – Formation of about 5.5ha of land including the following:...Site decontamination (about 0.02 ha of land having potential land contamination);
- 3.3.1.5 - Development Package 2 - Site formation for PH Phase 2 and Essential supporting infrastructure works outside the site boundary...Within Phase 2 development site -...Formation of about 5.9ha of land including the following: Site decontamination (about 1.3 ha of land having potential land contamination);
- 3.3.1.6 - Development Package 3 - Site Formation for PH Phase 3... Formation of about 7.5ha of land including the following:...Site decontamination (about 5.7 ha of land having potential land contamination);
- 3.3.1.7 - Development Package 4 - Site Formation for YLIEE Formation of about 15ha of land including the following:...Site decontamination (about 10ha of land having potential land contamination);”

未來工作

21. 政府在2014年年初決定分階段發展橫洲房屋發展計劃的一個主要考慮因素是棕地問題。政府正積極探討有關棕地問題，正如署理發展局局長於2016年9月21日的記者會上表示：

“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。

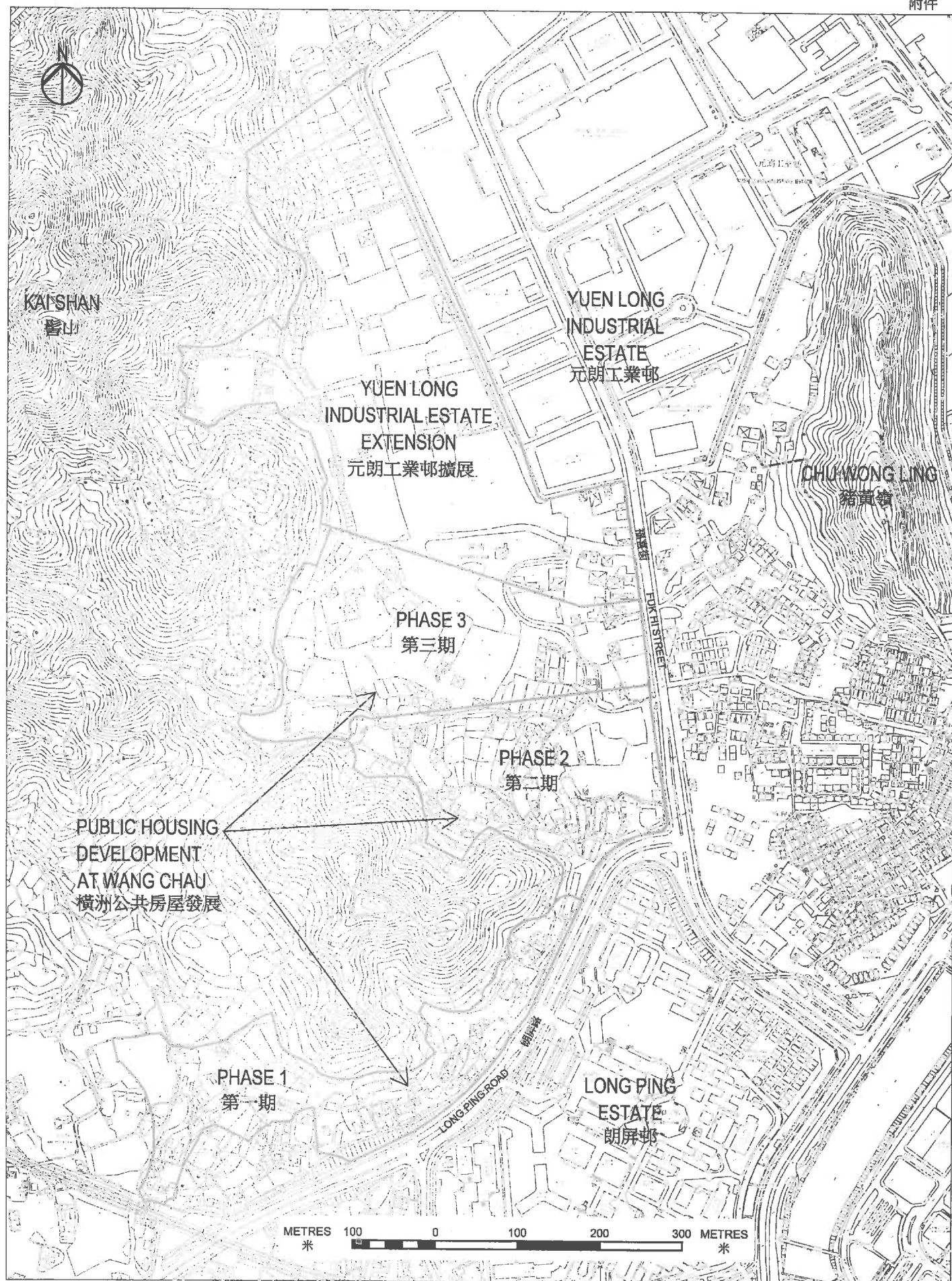
自棕地作業專責小組在2014年成立後，我們做了大量工作，包括分別對洪水橋及元朗南的棕地作業分布及運作進行了調查。我們亦剛開展了顧問研究，希望以洪水橋新發展區作為試點，探討以多層工業大樓的模式，整合棕地作業的可行性，包括技術和財務方面的評估，以及探討經營和管理模式。我們預計研究會於2018年中或以前完成。

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。”

22. 考慮到近期公眾對橫洲公屋發展計劃第2、3期的支持，政府決定探討如何進一步壓縮相關工作的時間表，一方面更新研究報告，另一方面盡快完成上述有關棕地問題的研究。

23. 政府早前指出，「規劃及工程研究報告」包含一些例如財務、土地等的資料，政府在適當地處理相關資料後，會於新一屆立法會正式開始工作時，將報告提交立法會並予公開。政府已在 2016 年 10 月 18 日將報告上載至運輸及房屋局網頁。

運輸及房屋局
2016 年 10 月



PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT WANG CHAU
橫洲公共房屋發展計劃