



土木工程拓展署

Civil Engineering and Development  
Department

Web site 網址 : <http://www.cedd.gov.hk>  
E-mail 電子郵件: [thomaswkchan@cedd.gov.hk](mailto:thomaswkchan@cedd.gov.hk)  
Telephone 電話 : 2762 5603  
Facsimile 傳真 : 2714 0113  
Our reference 本署檔號: ( ) in HP2-15-3005-CE 92/2017-07  
Your reference 來函檔號:

土木工程處

Civil Engineering Office

香港九龍公主道 101 號  
土木工程拓展署大樓  
Civil Engineering and  
Development Building,  
101 Princess Margaret Road,  
Kowloon, Hong Kong

專遞郵件及電郵

香港新界  
元朗橋樂坊 2 號  
元朗政府合署 13 樓  
元朗區議會  
沈豪傑主席

沈主席:

### 工務計劃項目第 B820CL 號

#### 元朗近丹桂村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程進展報告

有關題述項目的最新進展，本署現提交標題所述項目的文件供貴會參考及提供意見。

另外，本署亦附上房屋署所備擬的元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃發展方案簡介。

(以上文件的軟複本會以電郵方式交給元朗區議會秘書處代為分發給各議員。)

歡迎 貴會於 4 月 15 日前對以上有關文件提出意見。如有查詢，請與本署工程師陳智彬先生（電話：2760 5841）或房屋署高級建築師陳少萍女士（電話：2129 3209）聯絡。

總工程師/房屋工程 2



2022 年 4 月 1 日

附件：土木工程拓展署文件  
元朗近丹桂村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
進展報告

房屋署文件  
元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃  
發展方案簡介

**副本送:**

|         |               |                |
|---------|---------------|----------------|
| 元朗民政事務處 | (經辦人： 陳栢桑 先生) | (傳真：2449 4653) |
| 元朗民政事務處 | (經辦人： 何潔芝 女士) | (傳真：2474 7261) |
| 房屋署     | (經辦人： 陳少萍 女士) | (傳真：2129 3480) |

# 元朗近丹桂村公營房屋發展的 工地平整及基礎設施工程 進展報告

## 1. 目的

本文件旨在向元朗區議會介紹有關元朗近丹桂村公營房屋發展計劃的工地平整和基礎設施工程(下稱「元朗近丹桂村發展計劃」)的最新進展，並諮詢議員的意見。

## 2. 背景

- 2.1. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源，推動房屋發展，包括上述公營房屋發展用地。該項目位於元朗公路以南及現有丹桂村南食水配水庫以西，面積約 10.6 公頃，預計可興建約 6,720 個公營房屋單位、一所小學及相關社區設施。初步預計有關發展計劃將於 2030 及 2031 年分階段落成。
- 2.2. 政府已批准《唐人新村分區計劃大綱核准圖》就有關發展計劃進行土地用途改劃的擬議修訂，並於 2018 年 9 月 14 日刊憲。
- 2.3. 土木工程拓展署並就擬建公共道路及污水設施的設計於 2019 年 5 月 20 日諮詢屏山鄉鄉事委員會，以及於 2020 年 3 月 12 日諮詢元朗區議會交通及運輸委員會。

## 3. 進展報告

- 3.1. 政府按相關法例已於 2021 年 7 月 16 日就擬建公共道路及污水設施刊登憲報。憲報刊登後，政府收到一份反對書。土木工程拓展署已經就上述反對意見進行調解工作，並已

將反對意見及反對者與政府會面的會議紀錄和往來函件的副本呈交行政長官會同行政會議考慮和決定。

3.2. 土木工程拓展署正就元朗近丹桂村發展計劃的工地平整及基礎設施工程進行詳細設計工作，工程範圍包括：

- (a) 進行工地平整及建造相關的護土牆和斜坡；
- (b) 建造行車道及行人路，連接擬議公營房屋發展用地至順達街，以及天水圍西交匯處將來的道路網。並建造一座升降機塔，以連接擬議公營房屋發展至丹桂村一帶區域；
- (c) 在順達街和青山公路(洪水橋段)交界處進行道路改善工程；
- (d) 建造供水設施，包括兩座配水庫及一座抽水站；
- (e) 鋪設污水渠至廈村污水泵房；以及
- (f) 進行相關附屬工程，包括排水、環境美化工程及其他受影響設施的改動工程。

3.3. 擬議工程的平面圖請參閱附件一。

#### 4. 交通影響評估及紓緩措施

- 4.1. 根據交通影響評估結果顯示，擬議發展對附近區域交通的影響屬可接受水平。在擬議的區內道路改善工程落實後，區內的道路系統足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。
- 4.2. 土木工程拓展署會於工程施工期間實施臨時交通安排，亦會對工程車輛實施適當的管制措施，以減低工程對鄰近道路的交通影響。

## 5. 環境影響事宜

- 5.1. 初步環境審查結果顯示，有關工程不會對環境造成長遠不良影響。土木工程拓展署會實施有關初步環境評審中所建議的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，確保符合既定的標準和準則。

## 6. 徵收土地

- 6.1. 上述工程須清理約 23.6 公頃的政府土地。

## 7. 預計工程時間表

- 7.1. 土木工程拓展署現就工程項目進行詳細設計，目標在 2022 年下半年向立法會申請撥款。若取得立法會批准有關工程項目的撥款申請，工程將於 2022 年年底開展。工地平整工程預計約於三年後分階段完成，並交予房委會興建公營房屋。基礎設施工程則於擬議公營房屋發展入伙前完工。

## 8. 樹木影響評估及補償方案

- 8.1. 根據砍伐及移植樹木報告的調查結果顯示，為配合工地平整及基礎設施工程，初步估計約 3,000 棵樹會受工程影響，其中須移除約 2,540 棵樹，保留約 460 棵樹及移植 1 棵樹。
- 8.2. 另外，受影響的樹木當中有 5 棵屬於受關注的樹木，但當中並沒有已登記的古樹名木。經樹木專家評估，當中 4 棵受關注的樹木(品種屬紫薇、印度榕及紅膠木)其健康、形態、結構狀況以及觀賞價值均為一般或差，而且生長於斜坡以致根部生長受限，因而移植成活率低，不適合移植，因此建議移除。而 1 棵品種屬木沉香的受關

注樹木，會建議移植。

8.3. 土木工程拓展署將會種植約 1,270 棵樹和約 5,700 叢灌木。

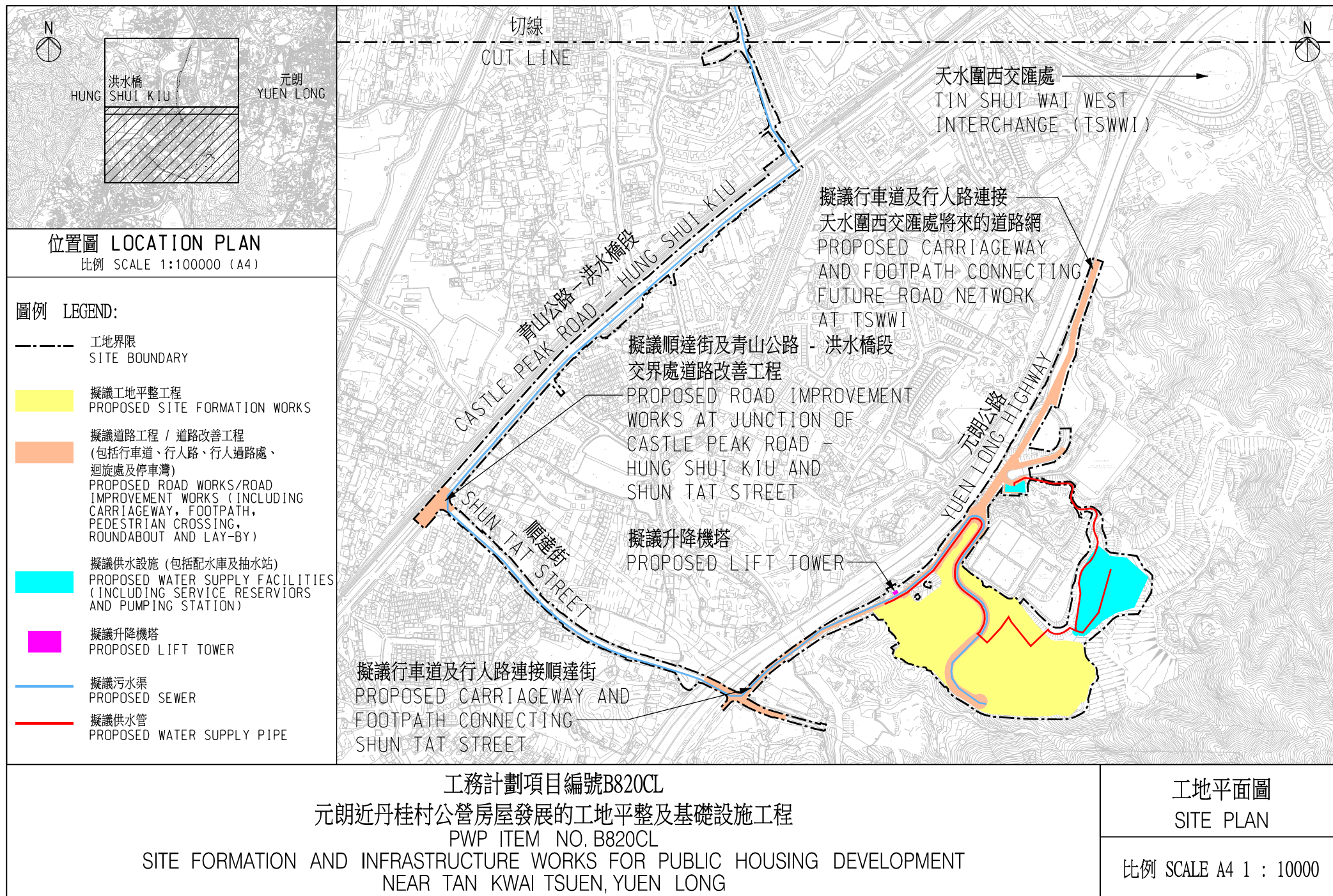
## 9. 徵詢意見

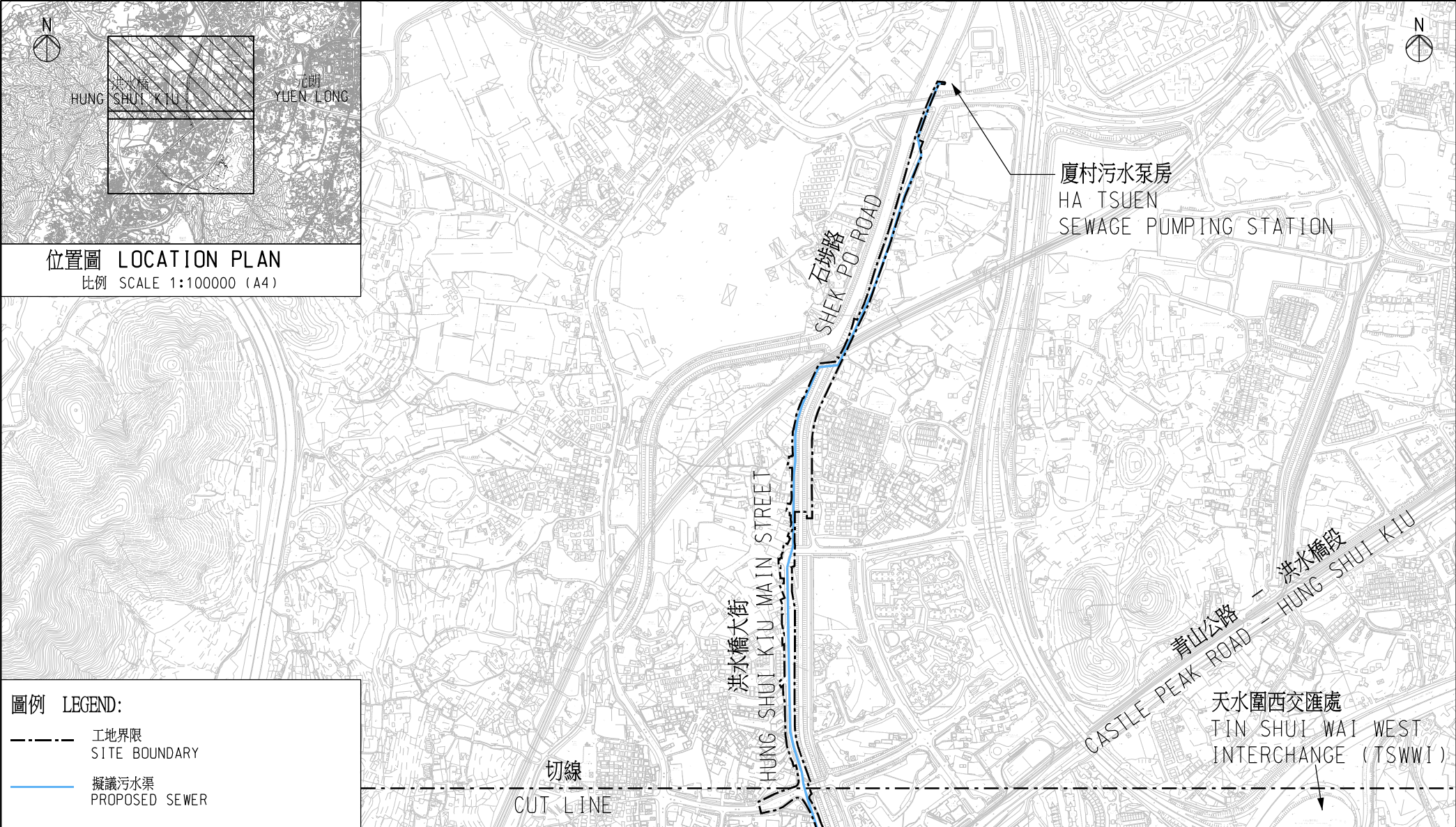
9.1. 歡迎議員就上述發展計劃的進展報告提供意見。

## 10. 附件

附件一      元朗近丹桂村公營房屋發展計劃擬議的工地平整及  
基礎設施 - 平面圖

土木工程拓展署  
2022 年 4 月





工務計劃項目編號B820CL

元朗近丹桂村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

PWP ITEM NO. B820CL

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT  
NEAR TAN KWAI TSUEN, YUEN LONG

工地平面圖  
SITE PLAN

比例 SCALE A4 1 : 10000

## 元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃 發展方案簡介

### 目的

本文件旨在向元朗區議會介紹元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃，並諮詢議員的意見。

### 背景

2. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源，推動房屋政策，包括上述公營房屋發展用地。有關用地位於元朗公路以南及現有丹桂村南食水配水庫以西(位置圖請參閱**附件一**)。政府已批准《唐人新村分區計劃大綱核准圖》就有關發展計劃進行土地用途改劃的擬議修訂，並於 2018 年 9 月 14 日刊憲。

3. 為配合上述公營房屋發展計劃，土木工程拓展署將進行相關的工地平整與基礎設施工程。整個近丹桂村公營房屋發展計劃分為三期，並分階段興建及竣工。

## 發展計劃擬議發展方案

4. 發展計劃第一、二及三期之擬議發展參數概述如下<sup>備註 1</sup>:

|                              | 第一期                    | 第二期                  | 第三期                        |
|------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| 地盤面積                         | 約 1.42 公頃              | 約 1.41 公頃            | 約 2.05 公頃                  |
| 地積比率(住用及非住用) <sup>備註 2</sup> | 約 6.5 倍                |                      |                            |
| 樓宇數目/高度                      | 2 座約 40 層高的住宅大樓        | 2 座約 40 層高的住宅大樓      | 3 座約 52 層高的住宅大樓            |
|                              | (不高於主水平基準上 205 米)      |                      |                            |
| 單位數量 <sup>備註 2</sup>         | 約 1,770 個              | 約 2,120 個            | 約 2,830 個                  |
| 預計人口                         | 約 4,780 人              | 約 5,730 人            | 約 7,640 人                  |
| 康樂設施                         | 休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等        |                      |                            |
| 社福設施 <sup>備註 3</sup>         | 嚴重弱智人士宿舍、展能中心          | 長者鄰舍中心、長者日間護理中心、安老院舍 | -                          |
| 泊車設施                         | 參照《香港規劃標準與準則》內的指引提供泊車位 |                      |                            |
| 其他設施                         | 幼稚園及屋邨管理設施             | 幼稚園及零售設施             | 零售設施、濕貨街市、一個公共運輸交匯處及屋邨管理設施 |
| 發展概念設計圖                      | 請參閱附件二                 |                      |                            |

備註 1 以下資料只供參考，細節尚待詳細設計。

備註 2 政府擬向城市規劃委員會申請放寬第一、二及三期發展計劃的總地積比率至約 7 倍。若獲城規會同意，房委會將在地盡其用的原則下，發展此公營房屋項目，有關單位數目及配套設施將作相應調整。

備註 3 建議中的社福設施是根據目前社會福利署提供的要求所制定，我們會繼續與社會福利署及相關部門研究再增撥樓面面積以增設其他社福設施的可能性。

5. 由於發展計劃需收回政府土地及進行土地平整，預計土地可於 2026 年交予香港房屋委員會展開建屋工程，初步預計有關發展將於 2030 及 2031 年分階段落成。

## **諮詢**

6. 歡迎議員就元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃提供意見。

## **附件**

附件 1 元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃-位置圖

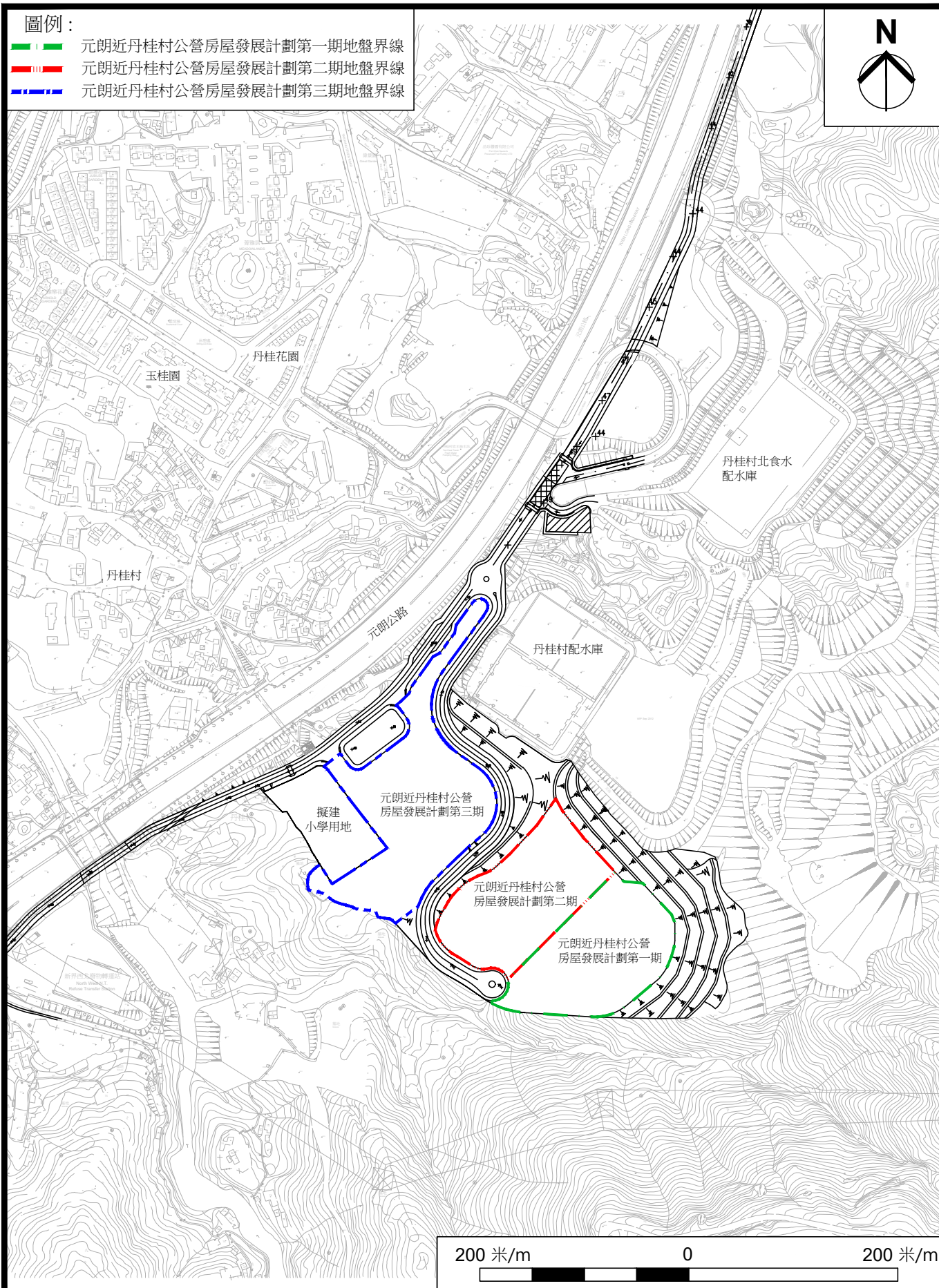
附件 2 元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃-概念設計圖

**房屋署**

**2022 年 4 月**

圖例：

- 元朗近丹桂村公營房屋發展計劃第一期地盤界線
- 元朗近丹桂村公營房屋發展計劃第二期地盤界線
- 元朗近丹桂村公營房屋發展計劃第三期地盤界線



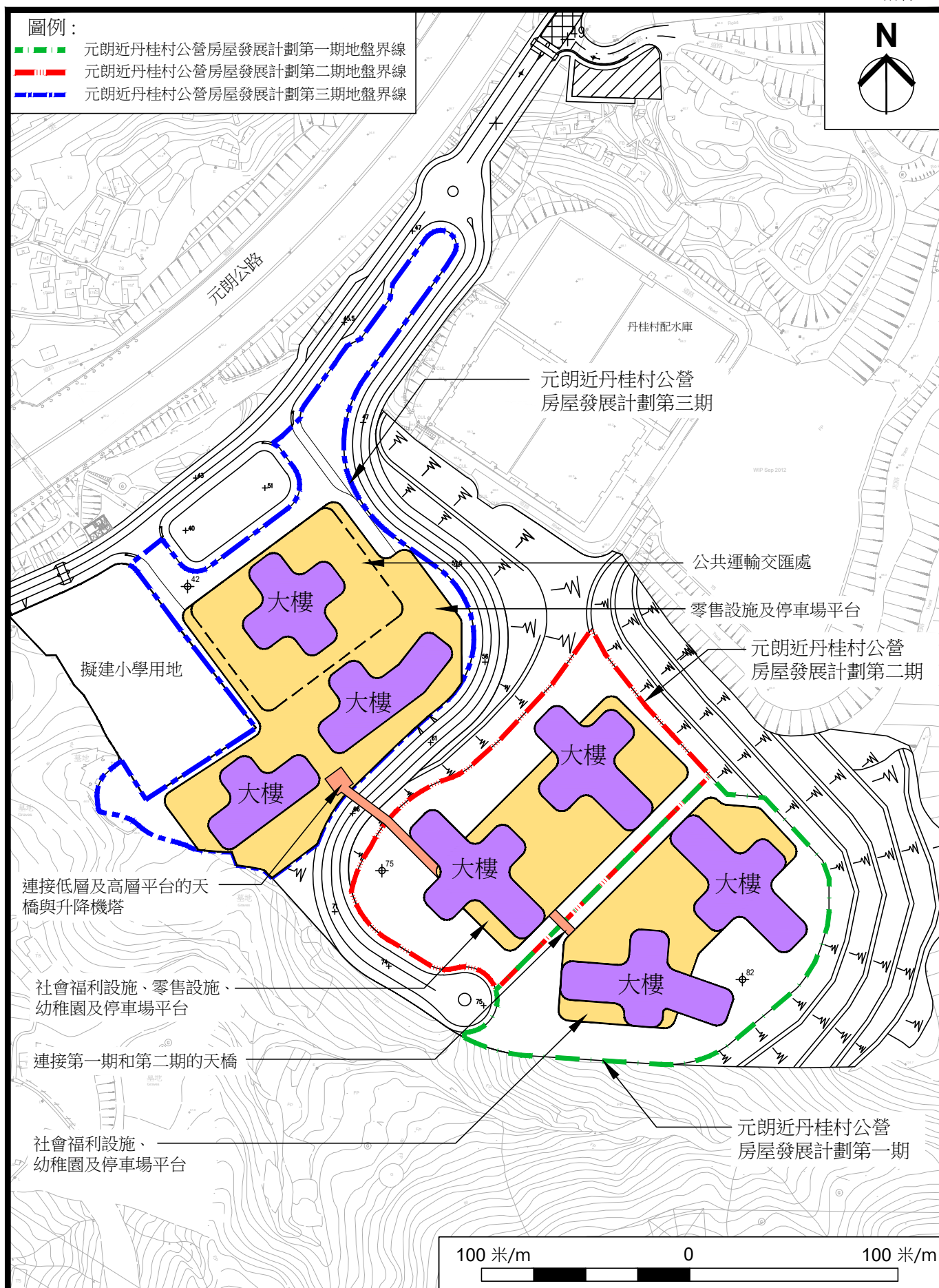
元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃  
- 位置圖



房屋署

附件一

日期  
04.2022



元朗近丹桂村第一、二及三期公營房屋發展計劃  
- 概念設計圖



房屋署

附件二

日期  
04.2022