

建造業輸入勞工計劃 - 元朗潭尾中央宿舍

目的

本文件旨在向元朗區議會介紹位於元朗潭尾建造業輸入勞工計劃的短期中央宿舍¹的運作安排，並徵詢議員的意見。

背景

2. 行政長官會同行政會議於2023年6月13日批准推出建造業輸入勞工計劃（以下簡稱「計劃」），作為解決建造業人力短缺問題多管齊下的措施之一，政府和業界會繼續透過加強工人培訓，和鼓勵業界更廣泛應用創新科技提升生產力，以應對人力需求。

3. 為免因為輸入勞工而可能對本地基層住房供應構成壓力，計劃要求僱主在履行僱主責任為輸入勞工提供住宿時，如輸入勞工在港居住，則其住宿必須在指定地點提供，即(1)屬總承建商申請人轄下的建造工地；或(2)政府安排的中央宿舍（以下簡稱「中央宿舍」）。政府正將元朗潭尾社區隔離設施改建為建造業輸入勞工計劃的短期中央宿舍（以下簡稱「潭尾短期宿舍」），計劃為期約兩年。發展局同時正物色其他用地作為較長期的中央宿舍用途。

擬議運作安排

4. 中央宿舍(包括潭尾短期宿舍)將交由建造業議會負責建造和營運。租用中央宿舍為輸入勞工提供住宿的僱主需繳交租金，以支付建造和營運中央宿舍的成本。為確保潭尾短期宿舍運作暢順及不會對附近社區構成影響，議會經諮詢相關政府部門後，制定包括出入、交通、衛生、環境等運作安排，並擬定規則及要求，以供租住潭尾短期宿舍的僱主及其輸入勞工遵守。

5. 潭尾短期宿舍屬於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/8號》的「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」和「自然保育區」地帶內。原來元朗潭尾的社區隔離設施原有2 000多個方艙單位，當時預計可住大約8 000人。改建工程將保留大部分現有組合式房間及相關輔助設施，可大大縮短施工要求及時間。除了住宿設施外，潭

¹ 有關地點是位於元朗潭尾丈量約份第107約地段第2號（部分）、第8號F分段（部分）、第8號餘段（部分）、第14號B分段餘段、第45號及第1740號A分段餘段和毗連政府土地。

尾短期宿舍會提供公共活動空間、多用途室、洗衣房、洗手間及浴室等，並在多個位置提供不少於27個旅遊巴上落客位。預計宿舍總樓面住用面積約為38 000平方米，將提供約2 000個單位，可容納7 000至8 000人。

6. 該宿舍只作短期用途，不會對地帶內土地用途的規劃意向帶來長遠影響。政府亦已就擬議發展的各方面作技術評估，確保其不會對交通、環境、供水、排水和污水系統方面造成不良影響。當局亦因應土地用途改變，向城市規劃委員會申請，該會已於8月25號討論並批准是項申請。宿舍計劃在10月啟用。

徵詢意見

7. 請各位議員備悉的內容，並對潭尾運作安排給予意見及支持。

發展局 及 建造業議會
2023 年 9月

附件

附件一 城市規劃委員會擬議發展計劃(包括位置圖)的摘要

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/YL-NSW/319**
關於申請編號 A/YL-NSW/319 的擬議用途/發展的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/YL-NSW/319		
Location/address 位置／地址	Lots 2 (Part), 8 S.F (Part), 8 RP (Part), 14 S.B RP, 45 and 1740 S.A RP in DD. 107 and Adjoining Government Land, Tam Mei, Yuen Long 元朗潭尾丈量約份第 107 約地段第 2 號（部分）、第 8 號 F 分段（部分）、第 8 號餘段（部分）、第 14 號 B 分段餘段、第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和毗連政府土地		
Site area 地盤面積	About 約 109,000 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 9,520 sq. m 平方米)		
Plan 圖則	Approved Nam Sang Wai Outline Zoning Plan No. S/YL-NSW/8 南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8		
Zoning 地帶	"Other Specified Uses" annotated "Comprehensive Development to include Wetland Restoration Area" and "Conservation Area" 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「自然保育區」		
Type of Application 申請類別	Temporary Use/Development in Rural Areas until 31 October 2025 位於鄉郊地區的臨時用途/發展(直至 2025 年 10 月 31 日)		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Temporary Centralised Quarter for Imported Labour in Construction Sector until 31 October 2025 擬議臨時中央宿舍(為建造業輸入勞工)(直至 2025 年 10 月 31 日)		
Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／或地積比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地積比率
	Domestic 住用	About 約 39,240	-
	Non-domestic 非住用	About 約 10,220	-
No. of block 幢數	Domestic 住用	81	
	Non-domestic 非住用	11	
Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	About 約 3	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		1	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	Not more than 不多於 5	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		1	Storey(s) 層
Site coverage 上蓋面積	About 約 45 %		

No. of units 單位數目	About 約 2,300 units 單位	
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨 車位數目	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數	27
	Loading / Unloading for Coaches 旅遊巴停車處	27

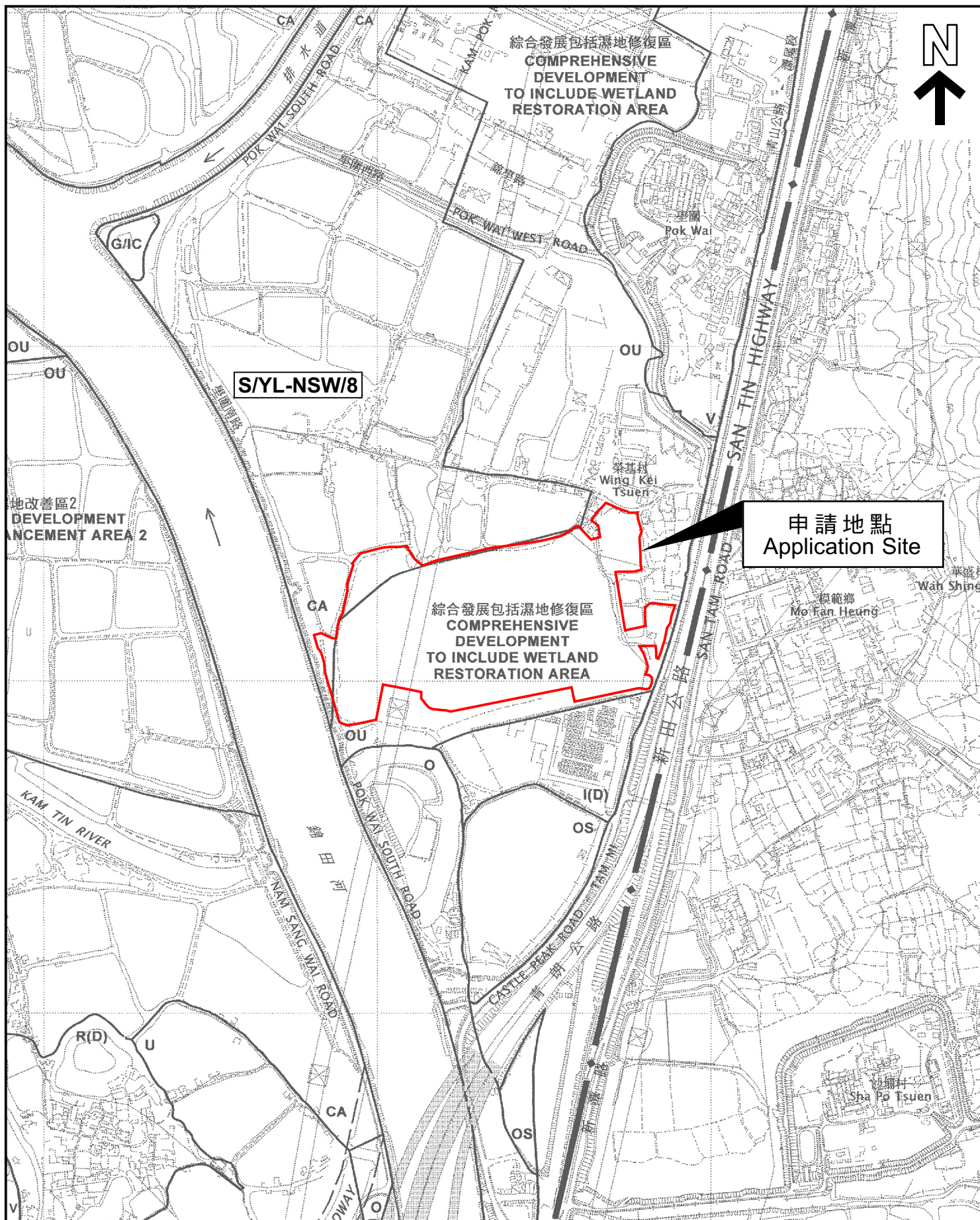
* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	<u>Chinese</u> 中文	<u>English</u> 英文
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Block plan(s) 樓宇位置圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Floor plan(s) 樓宇平面圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sectional plan(s) 截視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elevation(s) 立視圖	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>Reports 報告書</u>		
Planning Statement / Justifications 規劃綱領 / 理據	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visual impact assessment 視覺影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landscape impact assessment 景觀影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tree Survey 樹木調查	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drainage impact assessment 排水影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sewerage impact assessment 排污影響評估	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risk Assessment 風險評估	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Others (please specify) 其他（請註明）	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Water Supply Impact Assessment 供水影響評估</u>		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。



本摘要圖於2023年7月21日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-NSW/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.7.2023
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-NSW/8 APPROVED ON 17.10.2006

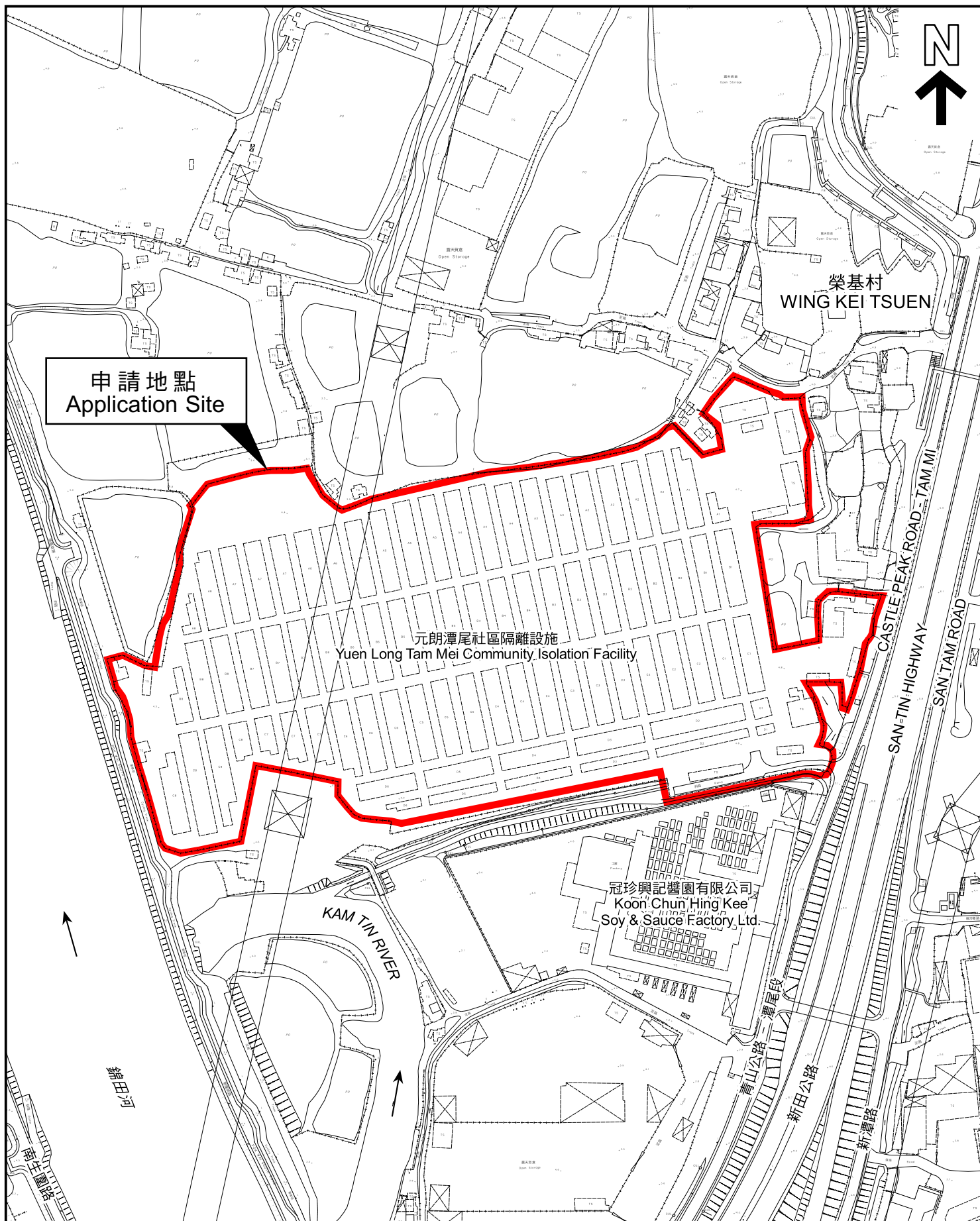
位置圖 LOCATION PLAN

SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.

A/YL-NSW/319



本摘要圖於2023年7月21日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NE-1A、1B、1C 及 1D 及
2-SE-21C 及 21D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.7.2023
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-NE-1A, 1B, 1C & 1D AND
2-SE-21C & 21D

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.

A/YL-NSW/319

EXECUTIVE SUMMARY

WSP (Asia) Ltd. (WSP) is commissioned by the Civil Engineering and Development Department (CEDD) to submit the Section 16 Planning Application to seek permission from the Town Planning Board (TPB/ the Board) for the proposed temporary centralised quarter (the proposed development) at the Yuen Long Tam Mei Community Isolation Facility (CIF) (Application Site/Site), on a temporary basis up to 31 October 2025.

The Applicant, CEDD, proposes a development at Yuen Long Tam Mei CIF, on a temporary basis up to 31 October 2025. The Application Site falls within an area zoned for “Other Specified Uses (Comprehensive Development to include Wetland Restoration Area)” (“OU (CDWRA)”) and “Conservation Area” (“CA”) under the Approved Nam Sang Wai Outline Zoning Plan No. S/YL-NSW/8 (OZP). In accordance with Clause No. (11) (b) of the covering Notes of the approved OZP, “.....temporary use or development of any land or building not exceeding a period of three years requires permission from the Town Planning Board.....”. Therefore, this planning application is submitted to the TPB under Section 16 of the Town Planning Ordinance for the proposed temporary development.

The Application Site is currently occupied by Yuen Long Tam Mei CIF. With the epidemic in Hong Kong having been brought under control gradually, the CIF have been put into standby mode. To fully utilize the existing resources and facilities, the Applicant intends to convert the existing Yuen Long Tam Mei CIF as the proposed temporary development up to 31 October 2025. Most of the existing modular units and the associated facilities are proposed to be preserved. The proposed plot ratio is approx. 0.36, with total GFA of approx. 39,240m². A total of 81 nos. of residential blocks in one storey height to accommodate approx. 2,300 units will be provided. Target population is not more than 9,000. Non-residential facilities such as staff offices will be preserved in-situ.

Justifications

Planning justifications of the proposed development are summarized as follows:

- The proposed development will provide accommodation for the imported labour in construction sector.
- The conversion of existing isolation facilities can largely shorten the construction time and minimize construction cost.
- The proposed development is fully compatible with the existing and surrounding neighbourhood and in line with the development intensity stipulated in the approved OZP.
- The proposed development will be provided on a temporary basis, and the approval of the present application will not jeopardise the long-term land-use planning intention of zonings.
- Various technical impact assessments have been conducted to demonstrate that there will be no adverse impact on traffic, environmental, water supply, drainage and sewerage aspects due to the proposed development.

In view of the above listed planning justifications, the Board's permission to this planning application is sincerely sought.

行政摘要

科進顧問(亞洲)有限公司受土木工程拓展署委託，根據《城市規劃條例》第十六條，向城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)呈交規劃申請書，徵求批准於元朗潭尾社區隔離設施(以下簡稱「申請地點」)作臨時中央宿舍(以下簡稱「擬議發展」)，至2025年10月31日。

申請人，土木工程拓展署，建議於元朗潭尾社區隔離設施作擬議臨時發展，至2025年10月31日。申請地點屬於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/8號》(以下簡稱「核准圖」)的「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」和「自然保育區」地帶內。根據該核准圖《註釋》的第(11)(b)條，“……任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可……”。因此，本規劃申請書是根據《城市規劃條例》第十六條向城規會就擬議臨時發展提交申請。

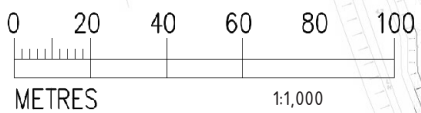
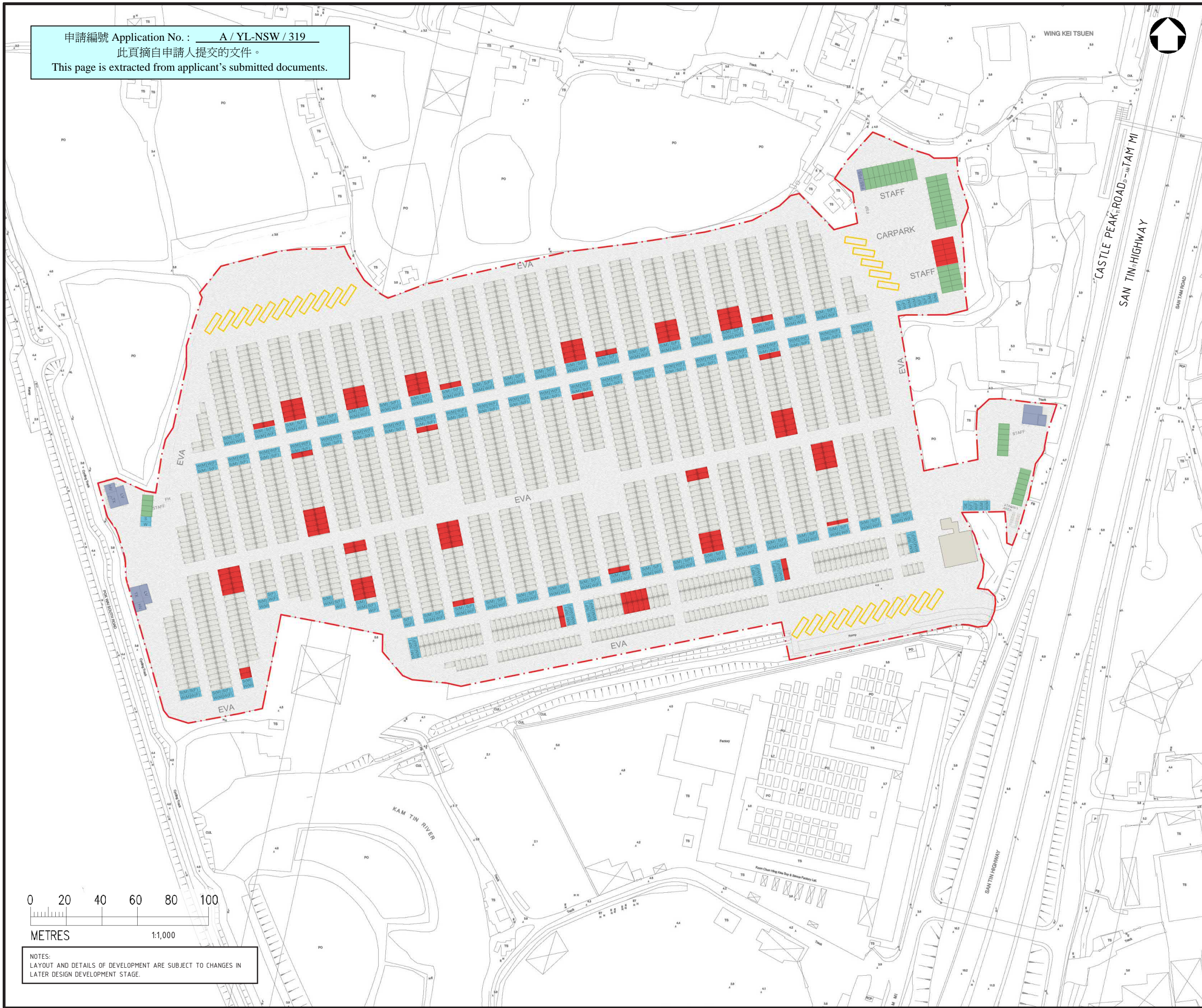
申請地盤現為元朗潭尾社區隔離設施。隨著香港疫情逐漸受控，社區隔離設施已處於備用狀態。為充分利用現有資源及設施，申請人擬將現有元朗潭尾社區隔離設施改為擬議臨時發展，至2025年10月31日。建議保留大部分現有組合式房間及相關設施。建議地積比率約為0.36，總樓面面積約為39,240平方米。共八十一座一層高的建築物，將提供約2,300個單位。目標人口約為不多於9,000人。非住宅設施，如員工辦公室，將會原址保留。

理據

擬議臨時發展的規劃理據現總結如下：

- 擬議發展可為建造業輸入勞工提供住宿。
- 將現有隔離設施改造為擬議發展，可大大縮短施工時間及降低建築成本。
- 擬議發展與現有和周邊環境完全兼容，並符合已獲批准的分區計劃大綱核准圖內的發展密度。
- 擬議發展將以臨時形式提供，本申請的批准並不會對地帶內土地用途的規劃意向帶來長遠影響。
- 已進行多項技術影響評估，證明擬議發展不會對交通、環境、供水、排水和污水系統方面造成不良影響。

鑑於上述列出的規劃理據，懇請城規會批准是項申請。



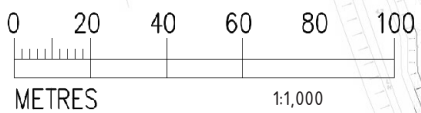
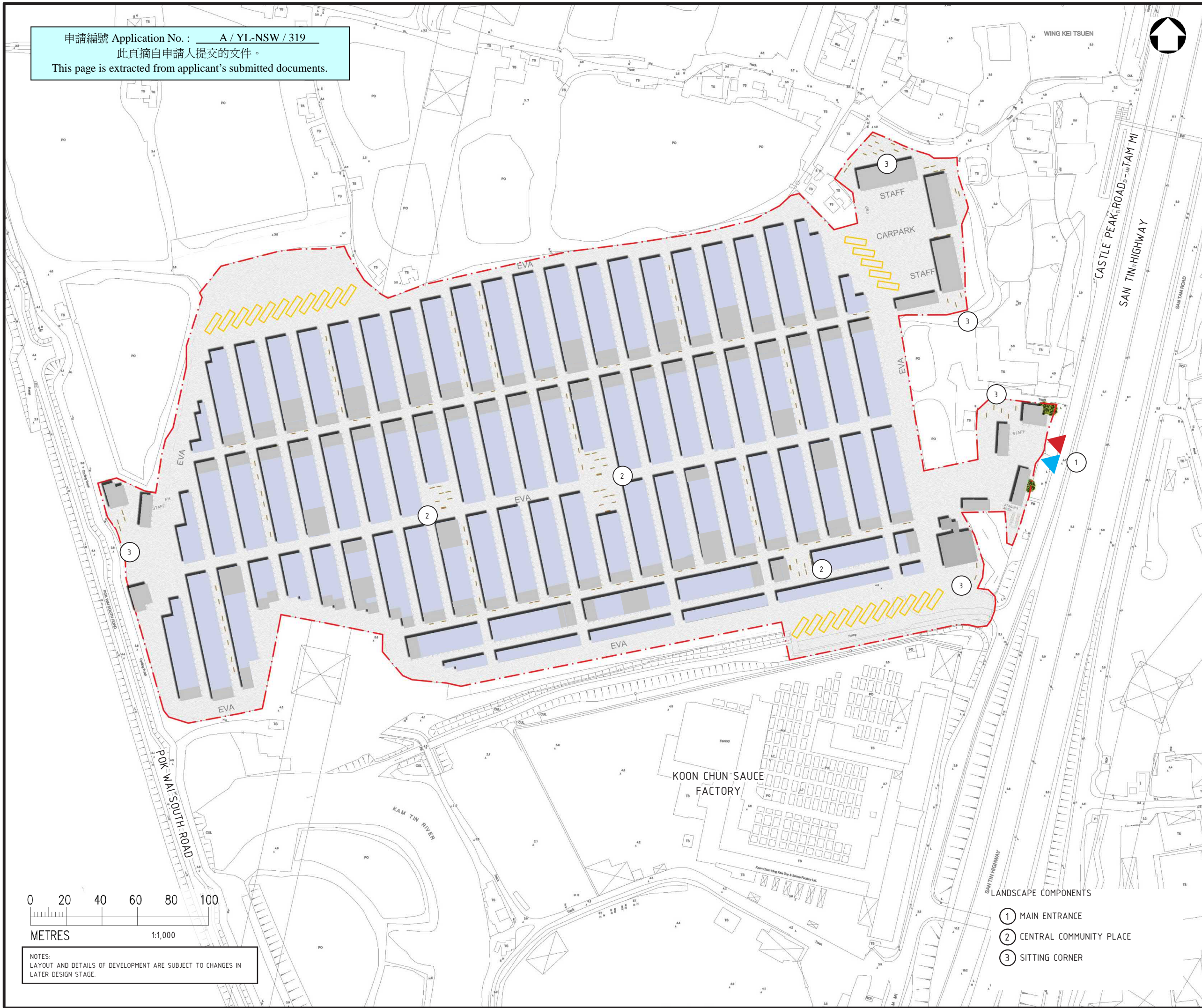
NOTES:
LAYOUT AND DETAILS OF DEVELOPMENT ARE SUBJECT TO CHANGES IN LATER DESIGN DEVELOPMENT STAGE.



KEY PLAN

- LEGEND :
- APPLICATION SITE
 - RESIDENTIAL BLOCK
 - MULTI-PURPOSE ROOM, COMMON ROOM, DINING ROOM, COMMON PANTRY/ FIRST AID, LAUNDRY, SHOP
 - STAFF OFFICE
 - BUILDING SERVICES AND FIRES SERVICES BUILDING
 - TOILET FACILITIES AND CHANGING ROOM
 - LOADING/UNLOADING FOR COACHES

Rev	Description	By	Date
Consultant			
wsp			
Project title			
AGREEMENT NO.CE47/2020 (CE) TERM CONSULTANCY FOR SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PROPOSED HOUSING DEVELOPMENTS IN ZONE 2 (2021 - 2024) - FEASIBILITY STUDY			
Drawing title			
TASK ORDER NO.8 TAM MEI GENERAL LAYOUT PLAN			
Drawing no.			
FIGURE 3			
Drawn	Date	Checked	Approved
CAD	JUN 2023	VS	Y'WY
Scale	Status		
1:1,000@A1			



NOTES:
LAYOUT AND DETAILS OF DEVELOPMENT ARE SUBJECT TO CHANGES IN
LATER DESIGN STAGE.



KEY PLAN

- LEGEND :
- APPLICATION SITE
 - PROPOSED FOOTPATH / EVA
 - PROPOSED RESIDENTIAL UNIT
 - PROPOSED NON-RESIDENTIAL UNIT
 - LOADING/UNLOADING FOR COACHES
 - PROPOSED SITTING BENCH
 - EXISTING TREE TO BE RETAINED
 - PROPOSED PEDESTRIAN ACCESS
 - PROPOSED VEHICLE ACCESS

Rev	Description	By	Date
Consultant			
wsp			
Project title			
AGREEMENT NO.CE47/2020 (CE) TERM CONSULTANCY FOR SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PROPOSED HOUSING DEVELOPMENTS IN ZONE 2 (2021 - 2024) - FEASIBILITY STUDY			
Drawing title			
TASK ORDER NO.8 TAM MEI LANDSCAPE MASTER PLAN			
Drawing no.			
FIGURE 4			
Drawn	Date	Checked	Approved
CAD	JUN 2023	VS	YWW
Scale	Status		
1:1,000@A1			