

元朗區議會 房屋及城鄉規劃和發展委員會會議
元朗南第一及第二階段發展的改劃建議

1. 目的

本文件旨在向議員介紹「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「元朗南研究」）的研究結果，以及元朗南發展的實施安排，並為落實元朗南第一及第二階段發展擬就《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》及《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》（下稱「大綱圖」）的相關擬議修訂，徵詢議員的意見。

2. 前言

- 2.1 元朗南位於元朗新市鎮的南面。為滿足房屋土地需求，《2011-2012 年施政報告》宣布開展研究，檢討位於元朗南部唐人新村及沿公庵路一帶現時荒廢或主要用作工業和臨時倉庫用途的農地，以探討把這些地方作為潛在的土地來源。2012 年 11 月，規劃署聯同土木工程拓展署開展了元朗南研究。該研究審視了元朗南發展區的未來土地用途，並確定其用作公營及私人房屋發展的可行性，以發揮該區的發展潛力。
- 2.2 元朗南發展將會成為元朗新市鎮的南面擴展部分，為本港中長期房屋土地供應的主要來源之一。我們希望透過綜合規劃，把元朗南發展為一個可持續、綠色及宜居的社區，並提供足夠基礎設施配合未來發展。
- 2.3 政府當局曾於 2017 年 9 月至 2018 年 2 月就元朗南發展的「建議發展大綱圖」（圖 1）向十八鄉及屏山鄉鄉事委員會、元朗區議會及立法會作出簡介。過程中我們收到的意見包括交通安排事宜（例如：改善大棠路、擴闊公庵路／僑興路，以及優先興建貫穿公庵路至元朗公路的道路等，以解決當區交通問題）；發展對棕地作業的影響（包括為受影響的棕地作業作出適當的搬遷／補償安排、希望政府當局能全面檢討棕地作業，以及在大棠提供更多露天貯物用地等）；增加公營房屋的相關比例及檢討發展密度；增加政府、機構或社區設施和房屋發展地帶內的商業樓面面積；以及應以『先安置，後發

展』的方式發展，妥善對待受影響的現有土地使用者、住戶、農戶、禽畜飼養場營運者等。

2.4 因應收到的意見，並鑒於近年社會對公營房屋需求十分殷切，規劃署聯同土木工程拓展署於 2018 年 12 月展開了研究檢討。經重新檢視擬議基建及社區配套設施後認為可適度上調建屋量，由原來整個發展的約 28 500 伙增至約 32 850 伙，新增的單位會悉數撥作公營房屋。此外，為加快和增加公營房屋的落成量，我們建議第一及第二階段的房屋土地全部用作公營房屋發展，以興建約 16 920 伙，較「建議發展大綱圖」原來的公營房屋單位多出約 5 000 伙¹。我們會先為第一及第二階段發展進行大綱圖的改劃，爭取第一批公營房屋單位在 2028 年落成入伙。為更好支援新增人口，我們會在第一及第二階段發展預留更多用地以提供社區設施。預留作貯物及工場用途的多層樓宇用地的發展密度亦會有所提升，以容納更多受影響的棕地作業。除了第一階段發展的道路外，我們亦計劃提前推行第二階段發展的唐人新村交匯處改善工程（部分）。

2.5 根據上述檢討結果，我們對「建議發展大綱圖」作出了相應的修訂（請參閱「經修訂的建議發展大綱圖」（圖 2）及附錄 1）。元朗南發展項目會分階段推展（圖 3）。是次改劃如上文所述會涵蓋第一及第二階段發展的土地。至於鄰近大欖郊野公園及位於唐人新村一帶的餘下階段（即原來的第三及第四階段合併）的土地，由於其他規劃因素考慮，以及需要把基建容量優先給予第一及第二階段的高密度公營房屋發展的關係，因此現時建議的地積比率相對較低。當局計劃最早在 2021 年考慮擬議策略性基礎設施的容量後（預期屆時十一號幹線的可行性研究會有確實結果），再探討能否進一步釋放餘下階段的發展潛力。

3. 發展建議

3.1 「經修訂的建議發展大綱圖」的主要修訂包括在基礎設施容量許可下增加公營房屋用地及擬議容納棕地作業的多層樓宇用地的發展密度（位於第一及第二階段發展內）、增加整體公營房屋比例以配合政

¹ 當中包括 1 幅原在「建議發展大綱圖」內劃作私人房屋，現改劃為公營房屋的用地。整體私人房屋單位供應亦因此較之前建議少約 700 伙。「經修訂的建議發展大綱圖」的實際總房屋單位供應增長約為 4 350 伙。

府政策²和改善元朗一帶的社會和人口組合³，以及提供更多社區設施。

- 3.2 根據「經修訂的建議發展大綱圖」，整個元朗南發展的新建住宅單位數目將由 28 500 個增加至約 32 850 個（包括約 22 320 個公營房屋單位），公營房屋比例將由 61% 增加至約 68%，計劃新增人口將增加至約 98 700 人，而就業機會亦將增加至約 13 630 個。幼兒、長者和有特殊需要人士的福利設施亦有所增加。「建議發展大綱圖」與「經修訂的建議發展大綱圖」的主要發展參數比較可參閱附錄 1。
- 3.3 元朗南發展有珍貴的可供發展土地，這次檢討研究增加了發展密度，善用珍貴的土地資源，不但滿足社會對公營房屋土地的迫切需求，亦回應了各持份者對增加政府、機構或社區設施和多層樓宇以容納棕地作業的訴求。

4. 技術評估

- 4.1 交通方面，元朗南研究提出一系列的擬議交通基礎設施及改善措施。根據評估結果，當落實其相關需要的擬議交通基礎設施及改善措施後，擬議整體發展將不會帶來不可接受的交通影響。元朗南將設有全面的行人和單車徑網絡。另外，在元朗南發展已預留土地，用作可能連接洪水橋／厦村新發展區的環保運輸服務。在對外的策略性交通方面，政府在早年已建議興建多條新幹道，以優化新界西北的交通網絡。例如，當屯門至赤鱗角連接路於 2020 年啟用後，屯門公路的交通情況將得到紓緩。政府亦正進行十一號幹線（北大嶼山至元朗）的可行性研究（下稱「十一號幹線研究」），以提升新界西北對外的連接以應付將來的交通需求。

為元朗南發展，擬議的主要交通基礎設施及改善措施如下（圖 4）：

- 新的地區主幹道，貫通發展區以連接唐人新村至沿公庵路一帶的地區；
- 新的連接路，讓車輛繞過元朗公路以北的公庵路直接駛至元朗公

² 配合《2019 年施政報告》的規劃目標，新發展土地內 70% 的房屋單位會用作公營房屋。

³ 根據統計署 2016 年的中期人口統計調查，在元朗新市鎮內的公私營房屋單位比例約 20%: 80%，公營房屋單位的供應較香港整體的公私營房屋單位比例（45% : 55%）為低。增加元朗南公營房屋的供應可從而改善這個比例。

路及元政路的擬議公共運輸交匯處；

- 覆蓋部分元朗明渠，以擴闊公庵路／僑興路至各自為雙線單程行車道（包括原築對出的一段公庵路／僑興路）；
- 改善唐人新村交匯處和天水圍西交匯處；
- 更多道路接駁口，以改善周邊鄉村與元朗南發展的連接；
- 3 個位於區內的公共運輸交匯處會提供小巴、接駁巴士及長途巴士服務；以及
- 連接元朗南和洪水橋／厦村新發展區的環保運輸服務（研究中）。

4.2 環境影響方面，根據在《環境影響評估條例》（第 499 章）下獲批准的環境影響評估及為「經修訂的建議發展大綱圖」再進行的環境影響檢討，通過採用適當的避免／緩解措施後，整個元朗南發展將符合環境標準。在空氣質素、噪音影響、污水收集及處理、廢物管理、土地污染、生態、水質、漁業及文化遺產等方面，擬議發展在施工和營運階段均不會造成顯著或不可接受的影響。

4.3 視覺及景觀方面，為減低擬議發展對鄰近「鄉村式發展」地帶（如：山下、欖口村、田寮村等）或會帶來的視覺及景觀影響，發展將在與鄉村相鄰的住宅地帶劃設緩衝帶，加入 20 米闊的「鄰舍休憩用地」，並在擬議住宅用地上預留 10 米闊的「低矮建築帶」（最高構築物高度限制為 2 層）。另外，沿著部分公庵路和僑興路的路旁亦同樣設有 20 米闊的「鄰舍休憩用地」，以形成一條綠色走廊，加強行人網絡的融合，並完善整體休憩用地網絡。至於在唐人新村的「就業帶」旁將設有連貫的「鄰舍及地區休憩用地」，以紓緩多層樓宇與附近居民為鄰所帶來的視覺及景觀影響。

4.4 空氣流通方面，擬議發展考慮了夏季和全年盛行風向，將擬議建築物的高度由北向南遞減，在整體佈局開設通風廊，道路沿盛行風方向伸延。在第一及第二階段的發展範圍內，設有互相連接的休憩用地，以增加空氣流通。研究亦建議於詳細設計階段時，調整樓宇的座向和減少非住用平台的覆蓋範圍，以進一步提升通風效果。透過這些緩解措施，預計發展不會對空氣流通造成顯著影響。

4.5 污水處理方面，元朗南將在公庵路以南增設一個污水處理廠。經三級污水處理的污水將用作再造水，為發展區及鄰近發展作非飲用水用途（如沖廁）。由於污水處理廠及再造水生產設施是獨立的指定工

程項目，擬議設施須按《環境影響評估條例》（第 499 章）向環境保護署另行提交獨立環境影響評估以獲得環境許可證。

- 4.6 排水方面，元朗明渠將被保留，用作可持續排水系統的一部分。然而為應付交通需求，元朗明渠北段將會被局部覆蓋，而南段將會全面保留，並進行活化。發展區內的休憩用地會採納透水性路面或雨水花園等可持續發展設計，從而減低地面徑流。
- 4.7 供水系統方面，現時的丹桂村南食水配水庫有足夠容量為元朗南的第一及第二階段發展提供食水。
- 4.8 此外，研究亦評估了岩土、可持續發展及社會經濟等各方面影響。所得結論是，在採取適當的改善和緩解措施後，元朗南發展在技術上是可行的。

5. 擬議大綱圖修訂項目

- 5.1 擬議大綱圖修訂項目大致涉及約 71 公頃土地（圖 5）。主要包括元朗公路以南、公庵路／僑興路以西及白沙村以北的土地，和元朗公路以南、唐人新村交匯處和天水圍西交匯處附近及唐人新村以北的土地，以及兩塊位於公庵路／白沙山路南端的土地。有關的土地大部分屬私人土地。是次改劃的主要發展參數節錄於下表 1，主要修訂項目則見下文 5.2 段至 5.14 段，而元朗南發展主要發展參數可參閱附錄 2。

表 1：是次改劃的主要發展參數

		總數	是次改劃範圍 (公頃)
新增人口		約 51 760 人	約 13.3
新增住宅單位	公營房屋單位	約 16 920 個 ⁴	
工、商業樓面面積 (平方米)	商業	約 65 060	
	貯物及工場	約 484 110	約 12
	露天貯物	約 12 800 ⁵	約 1.6
就業機會		約 5 785 個	

⁴ 佔整個元朗南發展新增住宅單位的 52%。

⁵ 此為露天貯物用地的土地面積。

	總數	是次改劃範圍 (公頃)
休憩用地 (公頃)		約 15.2
政府、機構或社區設施	(見附錄 2)	約 13.4
道路及其他 (公頃)		約 15.5
		約 71

主要用作公營房屋發展及附設用途的土地 (修訂項目 A1 至 A4) (共約 41.7 公頃)

- 5.2 此區主要涵蓋元朗公路以南、公庵路／僑興路以西及白沙村以北，現時在大綱圖上被劃作「未決定用途」地帶的土地。另外包括位於公庵路／僑興路以東現劃作「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶和「農業」地帶，以及位於欖口村以西現劃作「露天貯物」地帶的土地。有關土地現時主要用作棕地作業，及零散的住宅及農業等用途。
- 5.3 擬議的 5 塊公營房屋用地 (共約 13.3 公頃)，建議由「未決定用途」地帶改劃為「住宅 (甲類) 3」地帶 (修訂項目 A1 項)，總地積比率限制為 7 倍，建築物高度限制為主水平基準以上 160 米。發展公營房屋的同時，這些用地將提供幼稚園、零售設施、福利設施及停車場等附設用途。
- 5.4 為配合擬議的公營房屋發展所帶來的新增人口，建議把 6 塊用地 (共約 9.2 公頃) 由「未決定用途」、「其他指定用途」註明「鄉郊用途」、「露天貯物」及「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」用途地帶 (修訂項目 A2 項)，以滿足現有及未來政府、機構或社區設施的需求。此區將提供各類福利、文娛康樂及公用設施，包括鄰近木橋頭村的 4 間小學、位於擬議公營房屋用地附近的 2 座政府大樓、元朗公路旁的 2 個污水抽水站及垃圾收集站，以及位於擬議休憩用地附近的 1 個電力支站 (見附錄 2)。
- 5.5 為滿足現有及未來休憩用地所需及作為與附近鄉村的緩衝，建議把 4 塊土地 (共約 9.9 公頃) 由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」(修訂項目 A3 項)。這些休憩用地將連貫元朗南發展區的不同部分，並會改善該區環境。
- 5.6 為配合元朗南發展，建議把相關用地 (共約 9.3 公頃) 由「未決定

用途」地帶改劃為作「道路」的地方（修訂項目 A4 項），以開闢新道路／改善現有道路。除此之外，元朗南第一及第二階段發展亦包括其他道路改善工程，以配合整個元朗南的道路網絡（見圖 4 及上文 4.1 段）。

主要用作容納棕地作業的多層樓宇及附設用途的土地（修訂項目 B1 至 B4）（共約 22.6 公頃）

- 5.7 此區主要涵蓋元朗公路以南、唐人新村交匯處和天水圍西交匯處附近及唐人新村以北的土地，現時在大綱圖上被劃作「工業（丁類）」、「住宅（乙類）1」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。有關土地現時主要用作棕地作業、工廠、混凝土配料廠及農業等用途，亦有一個陳氏紀念花園。
- 5.8 擬議 3 塊用作多層樓宇的用地（共約 12 公頃），建議由「工業（丁類）」、「住宅（乙類）1」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶（修訂項目 B1 項），提供約 9.7 公頃的土地，地積比率限制為 5 倍，建築物高度限制為主水平基準以上 110 米。
- 5.9 一塊位於天水圍西交匯處西南的土地（約 1.6 公頃），建議由「綠化地帶」改劃為「露天貯物」用途地帶（修訂項目 B2 項），提供約 1.28 公頃的土地用以容納一些不適合於多層樓宇內運作的棕地作業。
- 5.10 為滿足未來於此區工作人士的休憩用地所需及作為與附近現有住宅發展的緩衝，建議把 2 塊狹長的土地（共約 5.35 公頃）由「工業（丁類）」、「住宅（乙類）1」、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「休憩用地」（修訂項目 B3 項）。
- 5.11 為配合元朗南發展，建議把相關用地（共約 3.65 公頃）由「工業（丁類）」、「住宅（乙類）1」地帶及「綠化地帶」改劃為作「道路」的地方（修訂項目 B4 項），以開闢新道路／改善現有道路。除此之外，元朗南第一和第二階段發展亦包括其他道路改善工程，以配合整個元朗南的道路網絡（見圖 4 及上文 4.1 段）。

用作重置受元朗南發展影響的鄉村遷置土地（修訂項目 C）（共約 1.3 公頃）

- 5.12 為使符合搬村資格的居民能作原區安置，現建議把 3 塊分別靠近朗漢路、欖堤西路及白沙山路現時用作棕地作業的土地，分別由「住宅（丁類）」、「未決定用途」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「鄉村式發展（1）」地帶，以安置經審查後確認符合搬村資格的村民⁶。該地帶建築物高度限制為 3 層（8.23 米）。

用作反映獲保留屋宇的土地（修訂項目 D）（共約 1.2 公頃）

- 5.13 為盡量減低對現有住宅發展的影響，元朗南研究建議保留一些與「經修訂的建議發展大綱圖」土地用途沒有衝突的住宅社區。為此，修訂項目 D 的 3 塊土地分別位於田寮村以北及西南，現時分別為天龍村及 1 間屋宇，以及位於公庵路／僑興路以東的 4 間現有屋宇。建議由「未決定用途」及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅（丁類）」地帶，以反映獲保留的現有屋宇。相關地積比率及建築物高度限制大致反映上述獲保留屋宇的現有發展參數。

用作污水處理廠的土地（修訂項目 E）（約 4.2 公頃）

- 5.14 為配合元朗南發展，建議把一塊位於公庵路南端的土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」，以興建一所污水處理廠／淨水設施。此地帶的建築物高度限制為主水平基準以上 35 米。土地現時主要用作棕地作業用途。

6. 實施安排

- 6.1 為確保能適時有序發展，並配合交通基礎設施方面的實施，政府當局建議以較務實的方式分三個階段推展元朗南發展項目（圖 3）。初步擬議發展時間表節錄於下表 2，然而有關工程分階段的範圍、細節及落實時間表仍有待進一步檢討：

⁶ 初步估計約有 33 間村屋符合資格，然而實際符合搬村資格村民的數字仍有待地政總署在進行凍結調查後才能確定。

表2：元朗南發展擬議發展時間表

發展時間表	改劃次序	預計主要工程開展年份
第一階段	是次 改劃範圍	2022 年
第二階段 [^]		2025 年
餘下階段 (即原來第三及第四階段)	下一階段 改劃範圍	2029 年

[^] 其中有部分道路工程及土地平整工程預計會於 2022 年展開。

地政總署稍後會為整個元朗南發展進行凍結登記，預期 2022 年開始逐步展開工程。我們的目標是在 2028 年讓首批居民入住，而整個元朗南發展於 2038 年完成。

政府收回土地作第一及第二階段發展

- 6.2 元朗南第一及第二階段發展的土地會主要用作興建公營房屋及配套設施，以及容納棕地作業的多層樓宇。由於有關土地不涉及「加強版的傳統新市鎮發展模式」下可供原址換地申請的私人發展用地，因此政府會根據《收回土地條例》(第 124 章)或相關條例收回發展所需的土地。至於餘下階段的具體實施安排，包括「加強版的傳統新市鎮發展模式」下換地申請時間表及細節，會按發展實施時間表而適時公布。

受影響人士的補償及安置安排

- 6.3 元朗南發展的規劃已盡量減少對現有發展可能造成的影響。然而，部分現有構築物仍難免受到影響。根據元朗南研究搜集所得的初步資料，受影響住戶約有 400 多個。而受第一及第二階段發展（是次改劃範圍）影響的住戶約有 170 個（見下表 3）。然而，在每個階段中確實受影響的構築物／住戶數目仍有待地政總署進行凍結調查後才能確定。

表 3：受元朗南發展影響住戶及構築物初步數目

發展階段	改劃次序	受影響住戶 (約)	受影響構築 物(約)
第一階段	是次 改劃範圍	13	7
第二階段		160	89
餘下階段 (即原來第三及第四階段)	下一階段 改劃範圍	240	135

受影響寮屋住戶的安排

- 6.4 沿用目前古洞北／粉嶺北新發展區的清理安排，我們在元朗南發展亦會貫徹『先安置、後清拆』的目標，致力在清拆工作開始之前妥善安置合資格住戶。政府於 2018 年公布劃一且經加強的特惠補償及安置安排，適用於政府所有的發展清拆行動，包括元朗南發展。對於合資格並居住於已登記／持牌構築物的寮屋住戶，政府除了繼續維持由香港房屋委員會（下稱「房委會」）提供的「須通過經濟狀況審查」安置選項，讓受影響的合資格住戶入住房委會轄下的公屋單位外，亦引入「免經濟狀況審查」安置選項，讓合資格住戶獲安置到由香港房屋協會（下稱「房協」）發展及管理的專用安置屋邨，有關屋邨會提供出租及資助出售單位供合資格住戶選擇。在專用安置屋邨入伙前（位於元朗洪水橋的第一期專用安置屋邨預計將於 2024 年落成入伙），房協及房委會將運用現行轄下租住屋邨的空置單位，為合資格住戶提供過渡安置安排，而當專用安置屋邨臨近入伙時，有關住戶可自願選擇調遷至專用安置屋邨。
- 6.5 政府亦會為合資格並居住於已登記／持牌構築物的寮屋住戶提供「核准佔用人特惠津貼」（下稱「核准特惠津貼」），作為安置安排以外的另一個選擇。有關住戶如符合免經濟狀況審查安置的指定資格並選擇購買房協的專用安置屋邨的資助出售單位，可申領經折算（即六分之五，大約 83%）的核准特惠津貼。此外，不論住戶是否符合安置或補償資格，在加強措施下，只要住戶經凍結登記，均可獲發放住戶搬遷津貼，津貼額亦已於新措施下提升。

受影響私人土地業權人的安排

- 6.6 當政府引用《收回土地條例》（第 124 章）或其他相關法例收回私人土地作公共用途時，會按照法例要求為土地業權人作出法定補償。除此以外，政府設有土地特惠補償制度，以四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁）劃分新界的土地，不同分區的補償率是根據基本補償率的不同百分比計算，為合資格土地業權人提供法定補償以外的一個替代選擇。
- 6.7 對於一些受影響且擁有屋地的原居村民或非原居村民，經審查後確認符合搬村資格者，可按現行的新界搬村政策獲得政府補償及安置。為此，是次大綱圖修訂已劃設 3 幅「鄉村式發展（1）」地帶，

作鄉村遷置區之用（見上文 5.12 段）。

受影響棕地作業的安排

- 6.8 根據規劃署委託顧問進行的「新界棕地使用及作業現況研究」所得，受元朗南發展計劃影響的棕地面積約 94 公頃，當中座落在是次改劃範圍及建議的道路改善工程的棕地面積約 40 公頃，涉及約 420 個棕地作業。
- 6.9 棕地作業屬商業運作，而尋覓經營地點是市場行為。一如其他受政府清拆行動影響的商業運作，政府的基本政策是通過向合資格的棕地作業提供金錢補償（相關特惠津貼已在 2018 年大幅改善），協助作業者作出籌劃。政府不會為受影響的棕地作業提供「一換一」調遷安排。
- 6.10 然而，政府會透過土地規劃和其他政策措施，創造有利條件，引導棕地運作的業務朝向正確和可持續的方向發展。元朗南發展將預留約 11 公頃土地作貯物及工場和露天貯物用途⁷，並會率先納入第一及第二階段發展內，以盡早為受影響棕地作業提供營運空間的選擇。有關該等多層樓宇的營運模式，我們正就市場意向調查進行招標，以協助制訂有利市場參與並同時鼓勵受影響作業者遷入多層樓宇的安排。
- 6.11 在多層樓宇可供使用前，我們會採取多管齊下的方式協助受影響的棕地作業，包括在規劃及土地事宜上向正在尋找適合地點搬遷的經營者，提供諮詢服務及便利措施。政府正物色合適的臨時政府用地，讓部分受新發展區或其他政府項目清拆行動影響的業務經營者以短期租約形式使用。我們正爭取在今年下半年為首批用地進行設限性招標。

受影響農業耕作的安排

- 6.12 在發展區內受計劃影響的常耕農地大約有 5 公頃，當中約有 2.5 公頃在是次改劃範圍內。根據現行政策，受政府發展清拆行動影響（包括元朗南發展在內）的農戶，可視乎情況，申領農作物的特惠

⁷是次改劃分別有約 12 及 1.6 公頃的土地改劃作「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶及「露天貯物」用途地帶。

津貼（即俗稱「青苗補償」）、從事耕種人士的騷擾津貼（即俗稱「開耕費」）及農場雜項永久改善設施補償津貼。如有意復耕，除自行尋覓私人農地外，政府當局亦提供以下不同的協助：

- **既有的農地復耕計劃**：計劃下，漁農自然護理署會協助有意租用私人土地用作農耕的人士，並扮演中介角色，協助土地業權人及有意租地耕種的人士達成租賃協議。
- **「特殊農地復耕計劃」**：除物色願意出售或出租土地作農業復耕的私人土地業權人並進行配對外，發展局會主動物色合適的政府土地，為用地進行必須的基礎設施工程及提供留宿和儲物設施等，並以短期租約形式租予合資格農戶作復耕。受元朗南發展影響的農戶亦可在計劃下提出申請，我們會適時接觸相關農民。
- **位於古洞南的「農業園」**：受政府土地發展計劃影響而需覓地復耕的農戶，若願意接受「農業園」租約條款和條件的作物農戶，可考慮申請在日後落成的「農業園」耕作。

6.13 元朗南發展區內現時有 3 個豬場及 3 個雞場（圖 6），當中有 1 個雞場將被保留。在是次改劃的範圍內，有 1 個雞場及 1 個豬場會受第二階段發展影響。根據現行政策，受政府清拆計劃影響的合資格業務經營者（包括有關受影響雞場及豬場），可領取特惠津貼作為資金援助。如經營者有意在收取特惠津貼後繼續營運，可在市場上尋找適合的私人土地。如有需要，政府可在就搬遷過程中所涉及的規劃或地政程序提供意見及適切協助。在現時《公眾衛生（動物及禽鳥）（禽畜飼養的發牌）規例》（第 139L 章）的條文下，現有的養雞場實際上並不可能在禽畜廢物管制區內物色其他符合相關條件的處所作搬遷用途。食物及衛生局已修訂了上述規例，目標之一是使配合受政府發展項目影響的養雞場可遷往其他合適地點繼續經營。有關的修訂規例於今年三月十三日刊登憲報及於三月十八日提交立法會審議，預計將於今年七月一日起生效。

7. 未來路向

7.1 規劃署現正準備開展元朗南發展第一及第二階段的法定規劃程序，地政總署稍後會為整個元朗南發展進行凍結登記，土木工程拓展署

亦會為道路及污水收集系統根據相關法例進行刊憲。改劃程序連同其他刊憲程序需時約兩年。接著我們會向立法會申請工程撥款。收地工作會在獲得工程撥款後展開，預計工程會在 2022 年逐步開展。

- 7.2 至於元朗南餘下的發展階段，政府當局最早會在 2021 年，在考慮擬議策略性基礎設施的容量後（預期屆時十一號幹線的可行性研究會有確實結果），再探討能否進一步釋放其發展潛力。我們會適時為元朗南發展的餘下階段進行相關法定程序，以配合於 2038 年內完成整個元朗南發展的目標。

8. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作為期兩個月的公眾諮詢。屆時，所有公眾人士可對修訂項目提出申述。

9. 附件

- 附錄 1 「經修訂的建議發展大綱圖」主要發展參數比較
- 附錄 2 元朗南發展主要發展參數
- 圖 1 元朗南「建議發展大綱圖」
- 圖 2 元朗南「經修訂的建議發展大綱圖」
- 圖 3 元朗南經修訂的建議發展大綱階段圖
- 圖 4 元朗南發展擬議的主要交通基礎設施及改善措施
- 圖 5 《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》及
《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》的擬議修訂
- 圖 6 元朗南發展區內的禽畜農場位置圖

規劃署
土木工程拓展署

2020 年 4 月