

元朗區議會 有關檢視已規劃作高密度房屋發展的私人土地事宜

經諮詢地政總署、規劃署及房屋署後，現就題述事宜一併回覆如下：

2. 政府會按現行機制，盡快完成有關資助房屋發展的規劃程序，包括進行各項技術評估以確定發展參數等。房屋署或有關執行機構會聯同相關部門(包括地政總署等)按既定程序諮詢區議會。

3. 在有關新聞公佈後，政府已陸續收到發展地塊鄰近屋苑及居民的意見(包括信件和電郵)，地政總署正陸續聯絡他們進一步了解有關意見。政府會根據法定土地收回程序，處理受影響持份者提出的反對意見，並會在考慮有關意見後尋求行政長官會同行政會議批准有關收地。

4. 有關用地在《元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/24》(下稱「大綱圖」)上劃為「綜合發展區」地帶。根據大綱圖的註釋，在指定為「綜合發展區」地帶的土地範圍內，任何新發展不得引致最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍。

5. 該「綜合發展區」土地於二零一五年一月二日獲城市規劃委員會(城規會)在有條件下批准作綜合商業/住宅發展(酒店及分層樓宇)(規劃申請編號: A/YL/205)。該綜合發展項目的第 I 期已發展為 Yoho Midtown，而有關地塊則為總綱發展藍圖上的第 III 期發展部分，建議興建兩座住宅樓宇(住用地積比率為 4.87 倍)。該規劃許可有效期至二零二三年一月二日。如因應其發展方案作更改，需向城規會提出申請及呈交總綱發展藍圖。

6. 關於覆蓋明渠作未來道路規劃，現時小部分元朗東明渠涉及上述提及的規劃申請(編號: A/YL/205)。城規會當年批出規劃許可時，施加了規劃許可附帶條件，當中包括申請人所建議、設計及提供橫跨明渠的車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處，以連接攸田東路、鳳攸東街及鳳攸北街，並擬議改動相關路口，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求。

7. 至於覆蓋現有明渠作休憩設施用途之建議，根據相關的法定大綱圖，在明渠的範圍內用作「休憩用地」屬經常准許的用途，不需經城規會批准。如相關部門認為可覆蓋部分明渠以提供休憩用地予居民使用，規劃署對此沒有意見。局方會將相關建議轉交有關部門跟進。

發展局
2021年6月