

2021 年 12 月 14 日  
討論文件

## 元朗十八鄉路近龍田村資助房屋發展 及相關收回私人土地計劃

### 目的

本文件旨在向元朗區議會初步簡介元朗十八鄉路資助房屋發展及相關的收回私人土地工作，並就此諮詢議員的意見。

### 背景

2. 行政長官於《2019 年施政報告》提出由政府主導用地規劃，並為確立的公共用途收回所需的私人土地。當中包括研究收回位於各區法定分區計劃大綱圖上已規劃作高密度房屋發展，但因為各種原因仍未有發展計劃，而評估後認為適合作公營房屋發展的私人土地。有關檢討的考慮因素包括社區的整體規劃、社區設施及區內基建設施；有關地塊的位置、面積、發展規模和現時使用情況等。發展局在完成有關檢討後，於 2021 年 5 月 13 日公布將會引用《收回土地條例》（第 124 章）收回分別位於粉嶺及元朗的三組地塊內的私人土地作資助房屋用途。

3. 元朗的其中一組地塊位於十八鄉路近龍田村（下稱「十八鄉路地塊」）（見附件一的位置圖），在《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/24》（下稱「大綱圖」）上劃為「住宅（甲類）」地帶。根據大綱圖的註釋，在指定為「住宅（甲類）」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，而最高建築

物高度則不得超過 25 層（不包括地庫）。

## 十八鄉路地塊的私人土地

4. 十八鄉路地塊佔地約 7 000 平方米，當中約 5 300 平方米屬私人土地（涉及 12 個私人地段）。為盡快推展有關資助房屋發展計劃，香港房屋委員會（下稱「房委會」）已開始為有關資助房屋計劃進行初步設計。為配合有關工作，發展局及地政總署亦同步開展相關法定土地收回程序，並計劃在 2022 年上旬尋求行政長官會同行政會議批准引用《收回土地條例》（第 124 章）收回地塊內所涉及的所有私人土地。

5. 政府已於 2021 年 5 月 13 日（即公布將會引用《收回土地條例》（第 124 章）收回分別位於粉嶺及元朗的三組地塊內的私人土地作資助房屋用途當日）在現場進行凍結登記及去信通知受影響的私人土地業主。受影響的私人土地業主或其他權益人士將會按現行政策及相關法例訂明而獲得補償。

6. 受有關收地計劃影響的人士或其他權益人士可就收地計劃向政府提出意見，政府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計劃。

## 十八鄉路地塊資助房屋發展

7. 在收回土地及完成清理土地工作後，十八鄉路地塊內的現有私人土地會連同毗鄰的政府土地，預計於 2023 年年初一併交付房委會作建屋發展，預計最早可在 2028 年竣工。

8. 如上文所言，房委會正進行有關資助房屋發展初步設計及聯同土木工程拓展署就提升項目的發展密度進行各項相關技術評估（例如空氣質素、噪音、交通、排污、排水、供水設備、空氣流通、景觀等各方面的影響評估）。在技術條

件許可的情況下，政府會審視用地的發展密度，務求地盡其用，以善用寶貴的土地資源，並確定項目的最終發展參數（例如單位數目、停車位數目、社福設施等）。按現行發展參數估算，項目擬興建兩座資助房屋大樓並提供約 700 個單位（見附件二的住宅大樓初步佈局圖）。

9. 房委會在稍後完成有關技術評估後，會再就十八鄉路地塊的資助房屋發展詳情（包括發展密度）諮詢區議會。若有需要就發展項目放寬大綱圖上訂明的發展限制，房委會亦會向城市規劃委員會提出相關規劃申請。

### 下一階段工作

10. 地政總署會盡快根據《收回土地條例》（第 124 章）收回有關私人土地，並會在考慮受影響的私人土地業主或其他權益人士所提出的意見後，於 2022 年上旬尋求行政長官會同行政會議批准有關收地計劃。地政總署亦會按現行政策及相關法例向受影響的私人土地業主或其他權益人士提出補償方案。

### 徵詢意見

11. 請議員就上述十八鄉路地塊的資助房屋發展計劃及相關的收回私人土地工作提出意見。

## 附件

附件一：位置圖

附件二：住宅大樓初步佈局圖

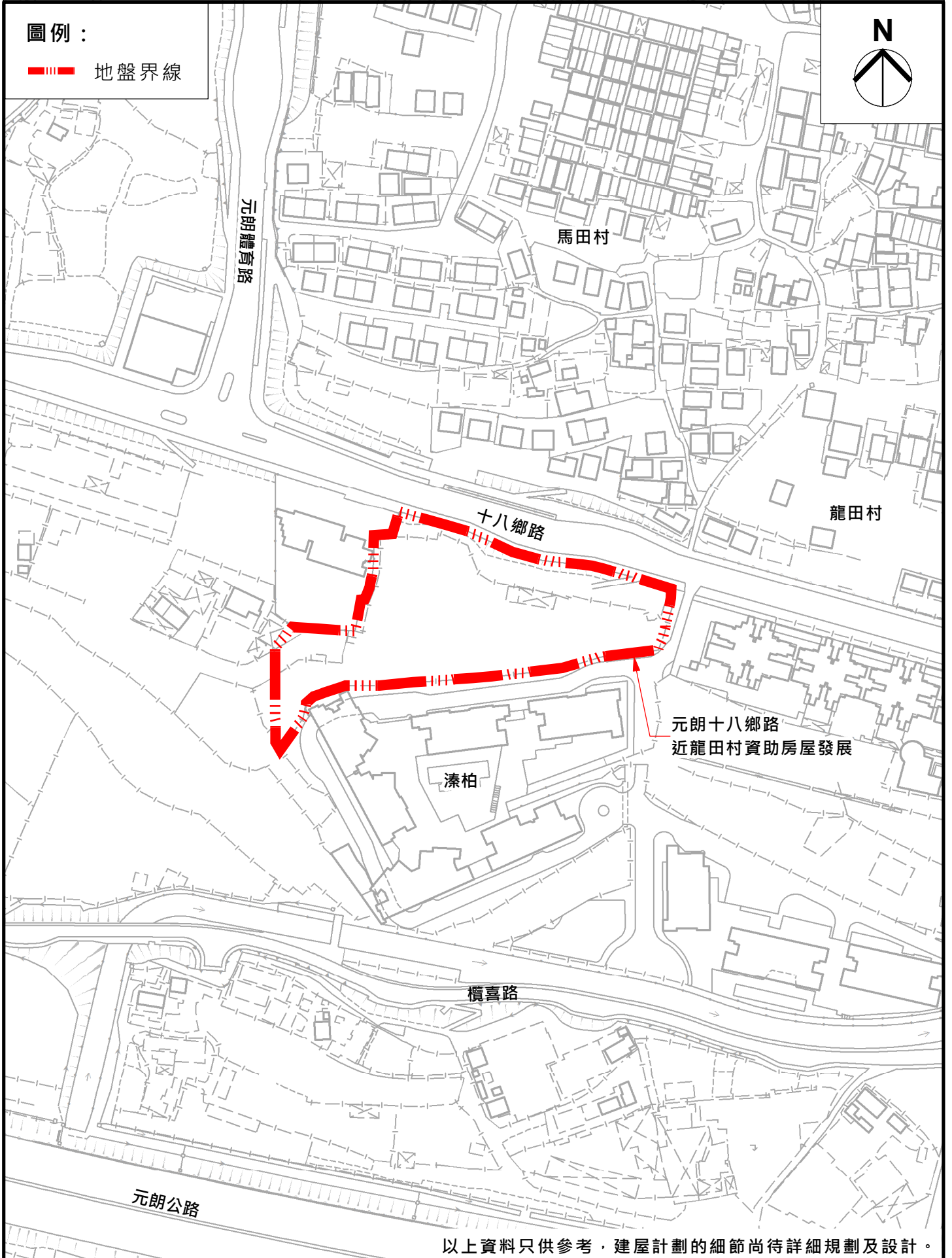
發展局

地政總署

2021年12月

圖例：

—— 地盤界線



以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

元朗十八鄉路近龍田村資助房屋發展 - 位置圖

附件一

日期： 25.11.2021

