

擬議修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》、
土地共享先導計劃位於元朗永寧村的擬議房屋發展計劃及
擬議道路及排污設備工程

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向各議員介紹有關《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》（下稱《大綱圖》）的擬議修訂，包括土地共享先導計劃位於元朗永寧村的房屋發展計劃及擬議道路及排污設備工程，並就此徵詢議員意見。

2. 前言

- 2.1 政府一直採取多管齊下策略以增加土地供應。其中，行政長官在《2018 年施政報告》中公布土地共享先導計劃（下稱「先導計劃」）的擬議框架，並在《2019 年施政報告》中進一步交待詳情。先導計劃旨在早日釋放在指定生態敏感地帶以外及非座落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力，以增加短中期的公營及私營房屋供應。2020 年 5 月，發展局正式推出先導計劃，其中一個準則是申請人須將其土地最少七成的新增總住用樓面面積用作政府屬意的公營房屋發展，餘下的新增住用樓面面積則可用作私營房屋發展。
- 2.2 2022 年 11 月，政府原則性同意元朗永寧村的先導計劃申請（編號 LSPS/005）（圖 1）。在考慮有關計劃的方案後，政府認為擬議房屋發展已適當考慮周圍已規劃的發展及環境。申請所需的基礎設施工程與項目的規模相稱，所納入的政府土地規模亦恰當，計劃除可增加房屋單位數目外，更有助完善發展布局，從而提升土地使用效率。
- 2.3 申請人已進行技術評估，確定發展計劃對附近地區在交通、環境、基建等有關方面均無不可接受的影響。規劃署因此將會按計劃的擬議發展參數及示意設計方案向城市規劃委員

會（下稱「城規會」）建議修訂《大綱圖》。

2.4 另外，《大綱圖》的擬議修訂亦包括反映城規會先前同意的一宗就《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂圖則申請（編號 Y/YL-PS/6），及改劃兩幅位於屏廈路及青山公路－屏山段交界的用地，以反映用地的狀況以及促進透過重建或改建逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途（圖 2）。

3. 擬議《大綱圖》修訂項目及相關發展計劃

A1 項至 C 項：元朗永寧村先導計劃房屋發展用地

3.1 上述發展計劃位於元朗永寧村，近港鐵屯馬線高架橋以及朗屏路交界的地方。擬議發展由四部分用地組成，目前在《大綱圖》上劃為「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶，大部分為私人苗圃及植被土地，而部分則主要用作棕地作業。

3.2 擬議發展的西北面用地的部分以及其餘三幅用地為公營房屋發展（約 3.2 公頃），而西北面用地的餘下部分將發展作私營房屋（約 1.4 公頃）。用地亦包括相關的道路及基礎設施。擬議發展計劃的初步主要發展參數概述如下（概念設計方案見附件一）：

	公營房屋部分 ¹	私營房屋部分 ¹	總數 ¹
發展 用地面積	約 3.2 公頃	約 1.4 公頃	約 4.6 公頃
整體 總樓面面積	不多於 210,143 平方米	不多於 89,560 平方米	不多於 299,703 平方米
當中包括：			
住用	約 206,083	約 82,560	約 288,643

¹ 發展參數只供參考，有關發展（包括公營房屋部分）的細節尚待詳細規劃及於設計階段時與相關部門磋商，並且須要考慮地盤的實際環境和限制。建屋計劃的細節尚待詳細設計。單位數目亦會因應建屋計劃深化後的設計及技術評估而調整。

	公營房屋部分 ¹	私營房屋部分 ¹	總數 ¹
總樓面面積	平方米	平方米	平方米
非住用 總樓面面積	約 4,060 平方米	約 7,000 平方 米	約 11,060 平方米
樓宇高度	不高於主水平 基準上 160 米	不高於主水平 基準上 175 米	-
單位數目	約 4,122 個	約 1,651 個	約 5,773 個
預計人口	約 11,541 人 ²	約 4,623 人	約 16,164 人
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等。		-
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供附屬泊車設施。		-
其他設施	- 零售設施 - 幼稚園 - 於公營房屋發展內預留部分樓面面積作社會福利用途，詳情待定。	- 公眾停車場 - 公共交通交匯處	-

3.3 為配合上述發展計劃，當局建議以下的修訂項目（圖 1）：

修訂項目 A1 項：將先導計劃發展擬議的私營房屋部分由「綠化地帶」地帶改劃為「住宅（甲類）7」地帶並訂明總樓面面積及建築物高度的限制

修訂項目 A2 項：將先導計劃發展擬議公營房屋部分由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）8」地帶並訂明總樓面面積及建築物高度的限制

修訂項目：為提供先導計劃發展下擬議的公共道路及反映用

² 公營房屋的單位數目及預計人口是根據《土地共享先導計劃專題指引 1》建議的假設而得出，並只供參考。

B 項 地已發展的狀況，將沿著港鐵屯馬線高架橋的一塊狹長土地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」和顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方

修訂項目：為重置受先導計劃發展影響的鄉公所和附屬設施，將位於先導計劃發展擬議公營房屋部分以北兩幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶

C 項

3.4 根據申請人提交的技術評估，發展項目不會對附近地區的交通及運輸、生態、環境、排污、排水、供水、園境、視覺及空氣流通等方面造成不可接受的影響。

3.5 就交通及基礎設施方面，申請人建議以下改善工程及措施：

- 申請人擬議建造兩段共長約 700 米的雙線雙程的公共道路，包括行車道、行人路及相關的排水設施，以連接擬議公營及私營房屋部分到朗屏路，亦會在朗屏路 / 新建公共道路之路口及附近的交通燈控制過路處進行改善工程。為配合擬建發展項目所增加的交通流量，申請人會於水邊圍交匯處進行改善工程。相關擬議道路工程平面圖載於**附件二**。
- 此外，是項先導計劃申請亦包括在私營房屋部分提供公共運輸設施及公眾停車場（約 90 個泊位），以利便該發展項目的居民。根據交通評估，初步建議開設 3 條專營巴士線及 1 條專線小巴線，滿足項目完成後及附近居民的出行需要³。
- 為配合擬議發展項目，申請人擬議建造約 850 米長的公共污水管道，以將發展項目在入伙後所產生的污水排往現有公共污水收集系統，處理由發展項目所新增加的污水流量。擬議發展項目亦包括擬建相關的排水及供水等基礎設施。有關擬議排污工程平面圖載於**附件三**。

³ 相關部門會就建議的優化公共運輸服務與營運機構協調。

- 在施工期間，區內部分道路會分階段實施臨時交通安排。申請人會採取適當措施，包括分階段施工及依據路政署的《道路工程的照明、標誌及防護工作守則》提供足夠及清晰的臨時交通指示等，務求把工程對附近道路交通的影響減至最低。
- 上述擬建公共道路、道路改善措施、公共運輸設施、供水設施及排污設施等工程，將會於公營及私營房屋發展部分入伙前完成。

3.6 就園境方面，擬議發展項目會設有園景區及適當種植樹木，以美化環境。樹木調查結果顯示在發展項目範圍內的樹木都屬常見品種，並沒有發現古樹名冊內的樹木品種。詳細的樹木保育、移除及補償種植方案將按照相關指引進行。

3.7 就視覺影響方面，擬議發展項目已考慮地盤周邊一些已規劃的公營房屋，及元朗新市鎮和天水圍新市鎮的住宅發展的建築物高度，擬議發展不會與周邊環境不相協調。就空氣流通方面，空氣流通評估已考慮擬議建築物的規模及布局，及周邊地勢及風向，建議保留足夠的空間及提供沿地盤邊界的建築物後移和樓宇間距，以助空氣流通。

3.8 擬議發展計劃內將會包括收回三幅私人土地，以作納入公營房屋發展部分和需要的公共道路。有關建議經過詳細研究及評估，考慮因素包括社區的整體規劃、現時及擬議基建設施情況、將來公營房屋發展的樓宇佈局、有關私人土地的位置、面積、發展規模和現時使用情況等。

3.9 因應上述發展計劃，政府計劃將按有關適用條例就擬議收地，道路及排污設備工程進行刊憲，受影響的註冊土地業權人可按相關條例向政府提出補償申索（即「法定補償」）。政府亦會考慮向受影響的註冊土地業權人發出土地特惠補償建議，以替代「法定補償」。

D 項：位於青山公路－屏山段以北的土地作擬議私人住宅發展連同安老院舍及零售商店

3.10 為反映城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於 2023 年 6 月 9 日同意的一宗第 12A 條修訂圖則申請（編號 Y/YL-PS/6），建議將一幅位於青山公路－屏山段以北的土地（面積約 1.5 公頃）由「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）9」地帶（圖 2），以作擬議私人住宅發展連同安老院舍及零售商店，並訂明最大地積比率為 4.98 倍或訂明最大總樓面面積為 72,347 平方米（其中包括不少於 5,400 平方米用於提供政府、機構及社區設施），最高建築物高度為主水平基準上 105 米。

E 項：反映位於屏廈路以及青山公路－屏山段交界以西用地的狀況以及促進該用地由工業用途改作住宅用途

3.11 有關用地（面積約 1 公頃）上現時主要有兩個工廠發展，分別為屏山企業有限公司及世紀中心。有關用地在大綱圖上現時劃為「綜合發展區」地帶。為反映用地的狀況以及促進透過重建或改建逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途，建議將該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（戊組）1⁴」並訂明最大地積比率為 1 倍，最高建築物高度為 5 層（包括停車場）。

F 項：反映位於屏廈路以及青山公路－屏山段交界以東北用地的狀況

3.12 F 項用地（面積約 1.5 公頃）位於位於屏廈路以及青山公路－屏山段交界以東北。用地上現時有一幢私人住宅連同花園、一個低層住宅發展（芙蓉園）以及一些臨時構築物。有關用地在大綱圖上現時劃為「綜合發展區」地帶。為了反映該用地的狀況，建議將 F 項用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）1⁴」地帶，並訂明最大地積比率為 1 倍，最高建築物高度為 5 層（15 米，包括停車場）。

⁴ 有關用地原劃作「綜合發展區」地帶，其發展限制為最大地積比率為 1 倍及最高建築物高度為 5 層（包括停車場）。

4. 徵詢意見

- 4.1 發展局連同相關政府部門及先導計劃申請人的顧問於 2025 年 6 月 20 日就上述分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 A1 項至 F 項諮詢屏山鄉鄉事委員會的意見。屏山鄉事委員會委員普遍支持大綱圖的擬議修訂，並促請政府部門與受影響人士加強溝通。
- 4.2 就上述擬議修訂項目，歡迎各位議員對《大綱圖》提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城規會考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示涵蓋有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就有關大綱圖的擬議修訂在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。屆時議員亦可以向城規會提出意見。
- 4.2 為配合上述 A1 項至 C 項的先導計劃項目，政府計劃按有關適用條例將擬議道路及排污設備工程以及相關的擬議收地進行刊憲，歡迎議員就上述工程提出意見。

5. 附件

- | | |
|-----|---------------------|
| 圖 1 | 修訂項目 A1 項至 C 項的位置圖 |
| 圖 2 | 修訂項目 D 項至 F 項的位置圖 |
| 附件一 | 元朗永寧村房屋發展的概念設計圖 |
| 附件二 | 元朗永寧村房屋發展的擬議道路工程平面圖 |
| 附件三 | 元朗永寧村房屋發展的擬議排污工程平面圖 |

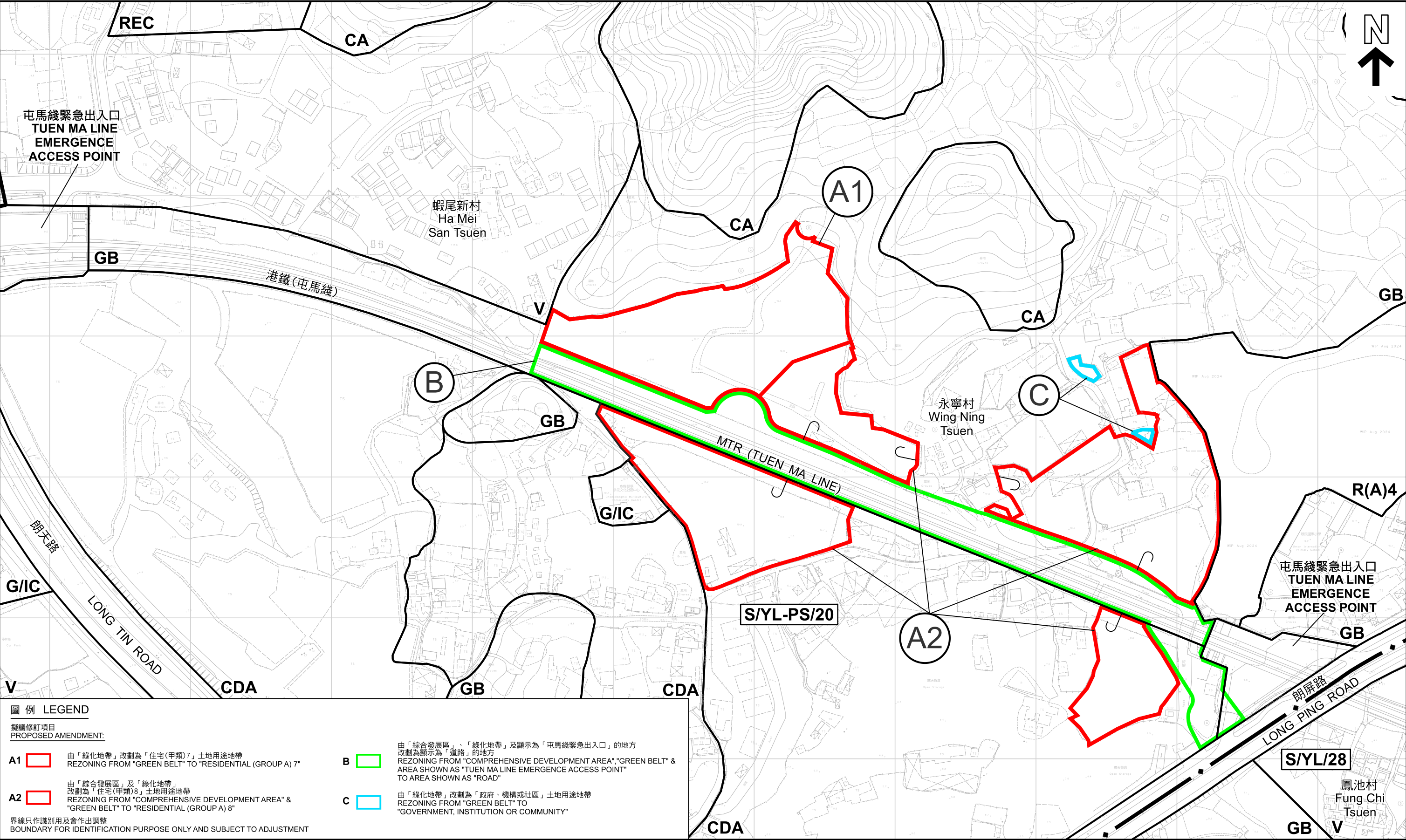
規劃署

發展局

渠務署

路政署

2025 年 7 月



圖例LEGEND

擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT:

A1

由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」土地用途地帶
REZONING FROM "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 7"

A2

由「綜合發展區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」土地用途地帶
REZONING FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" & "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 8"

B

由「綜合發展區」、「綠化地帶」及顯示為「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA", "GREEN BELT" & AREA SHOWN AS "TUEN MA LINE EMERGENCY ACCESS POINT" TO AREA SHOWN AS "ROAD"

C

由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」土地用途地帶
REZONING FROM "GREEN BELT" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用及會作出調整
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

本摘要圖於2025年7月15日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-NW-3D, 6-NW-4C, 6-NW-8B 和 6-NW-9A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.7.2025 BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-NW-3D, 6-NW-4C, 6-NW-8B and 6-NW-9A

平面圖 SITE PLAN

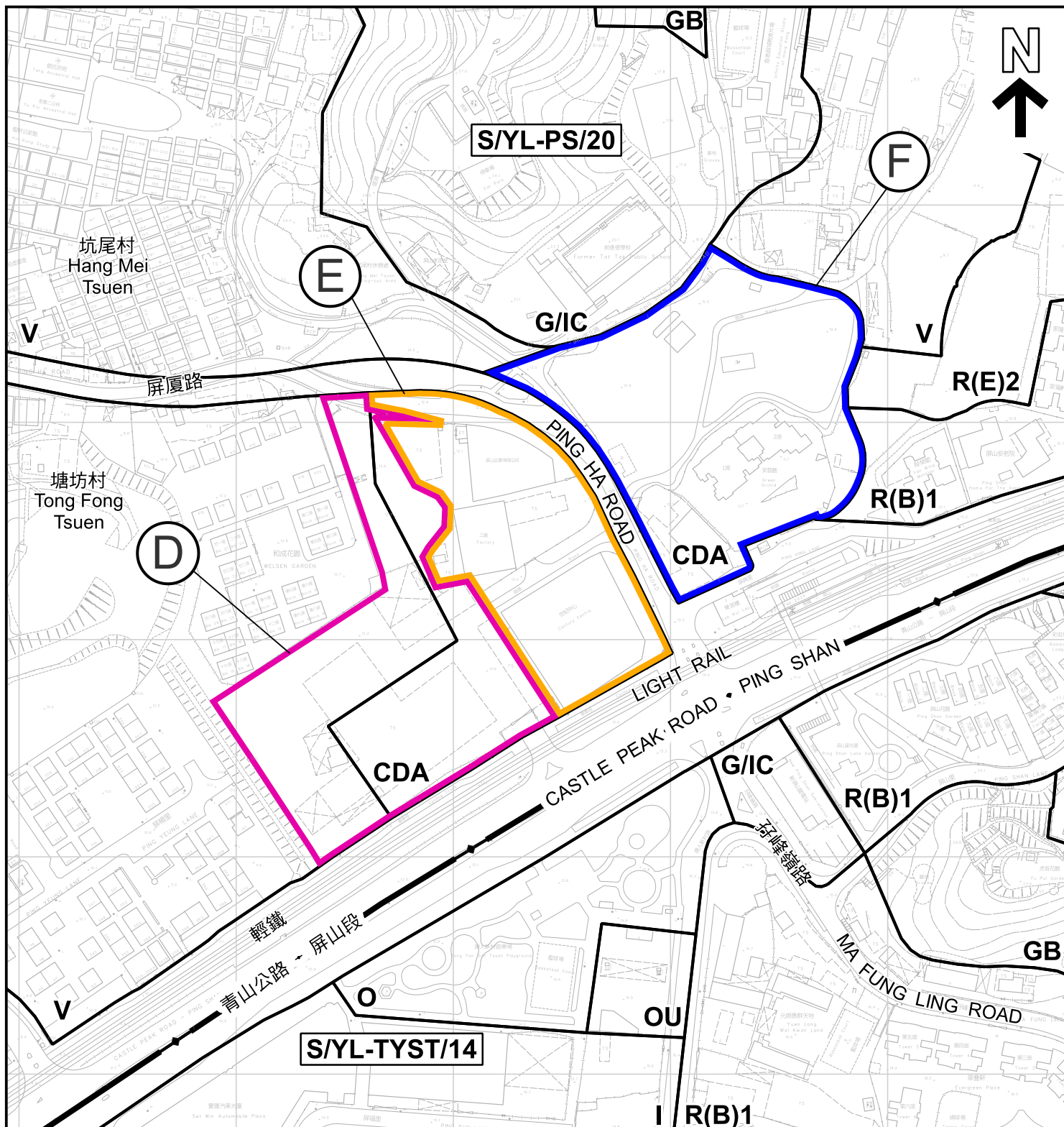
擬就屏山分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-PS/20作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED PING SHAN
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL-PS/20
SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 150 200 米
METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/94

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT:

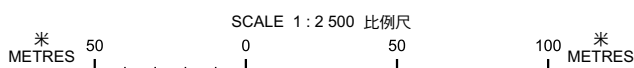
- D**  由「鄉村式發展」及「綜合發展區」改劃為「住宅(甲類)9」土地用途地帶
REZONING FROM "VILLAGE TYPE DEVELOPMENT" & "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP A) 9"
- E**  由「綜合發展區」改劃為「住宅(戊類)1」土地用途地帶
REZONING FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP E) 1"

- F**  由「綜合發展區」改劃為「住宅(乙類)1」土地用途地帶
REZONING FROM "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" TO "RESIDENTIAL (GROUP B) 1"

界線只作識別用及會作出調整
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

平面圖 SITE PLAN

擬就屏山分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-PS/20作出修訂
PROPOSED AMENDMENT TO THE
APPROVED PING SHAN
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL-PS/20



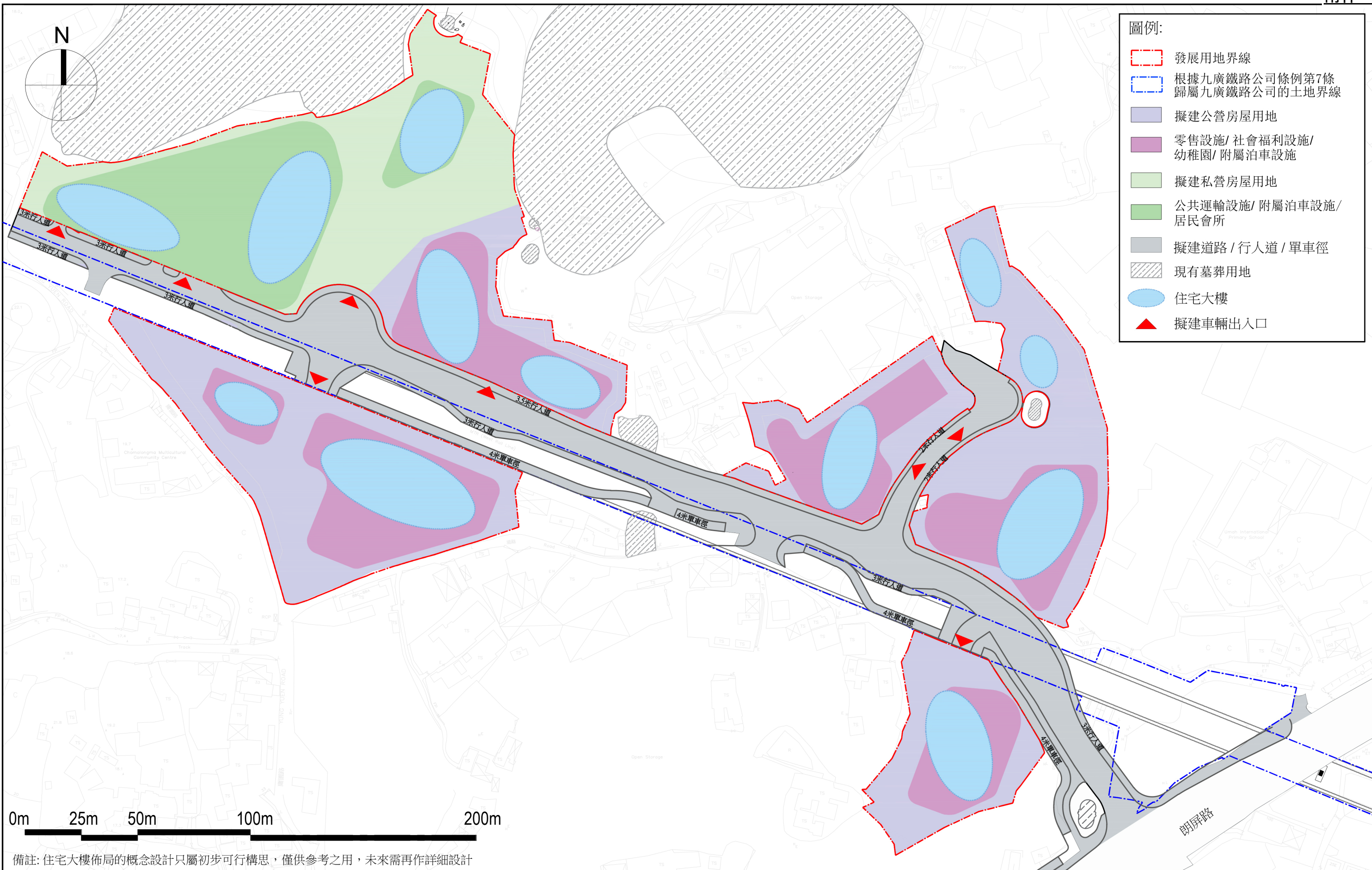
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/94

圖 PLAN
2

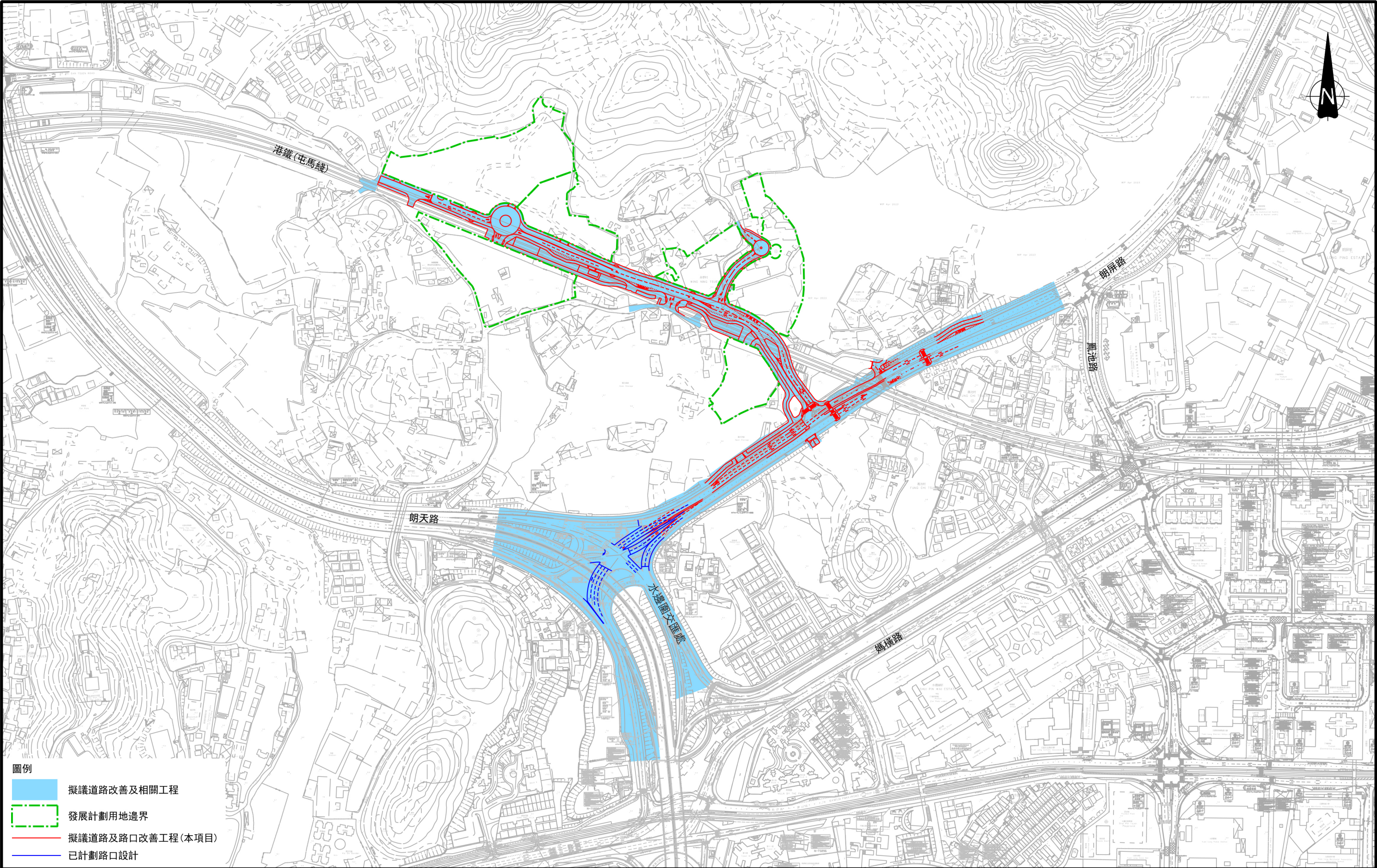
本摘要圖於2025年7月15日擬備，所根據的
資料為測量圖編號 6-NW-13B 和 6-NW-8D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.7.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-NW-13B and 6-NW-8D



元朗永寧村房屋發展概念規劃圖

JUN 2025
1:1500 (A3)

LWK
+PARTNERS



- 圖例
- 擬議道路改善及相關工程
 - 發展計劃用地邊界
 - 擬議道路及路口改善工程(本項目)
 - 已計劃路口設計

-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Rev.	Description	Checked	Date

Project Title
LAND SHARING PILOT SCHEME (APPLICATION NO. LSPS/005) -
PROPOSED PUBLIC HOUSING / STARTER HOMES DEVELOPMENT
AND PRIVATE RESIDENTIAL DEVELOPMENT WITH GOVERNMENT
INSTITUTION OR COMMUNITY FACILITIES AT VARIOUS LOTS IN
D.D.122 AND ADJOINING GOVERNMENT LAND, WING NING TSUEN,
YUEN LONG, N.T. - TRAFFIC IMPACT ASSESSMENT

Drawing Title 元朗永寧村擬議房屋發展計劃擬議道路工程平面圖			
Designed TWS	Checked KFM	Scale 1:4000(A3)	Date MAY 2025
Drawing No. 附件二		Rev. -	



*此平面圖包含本項目所需要的擬議道路改善及相關工程

AECOM

PROJECT

項目
PROPOSED PUBLIC HOUSING /
STARTER HOMES DEVELOPMENT
AND PRIVATE RESIDENTIAL
DEVELOPMENT WITH GOVERNMENT,
INSTITUTION OR COMMUNITY
FACILITIES AT VARIOUS LOTS IN
D.D. 122 AND ADJOINING
GOVERNMENT LAND, WING NING
TSUEN, YUEN LONG, N.T. – LAND
SHARING PILOT SCHEME (LSPS/005)

CLIENT

業主

CONSULTANT

工程顧問公司

AECOM Asia Company Ltd.
www.aecom.com

SUB-CONSULTANTS

分判工程顧問公司

ISSUE/REVISION

修訂

I/R	DATE	DESCRIPTION	CHK.
修訂	日期	內容摘要	校核

STATUS

階段

SCALE

比例

A1 1: 1500

DIMENSION UNIT

尺寸單位

METRES

KEY PLAN

索引圖

PROJECT NO.

項目編號

60666680

CONTRACT NO.

合約編號

SHEET TITLE

圖紙名稱

PROPOSED SEWERAGE WORKS

SHEET NUMBER

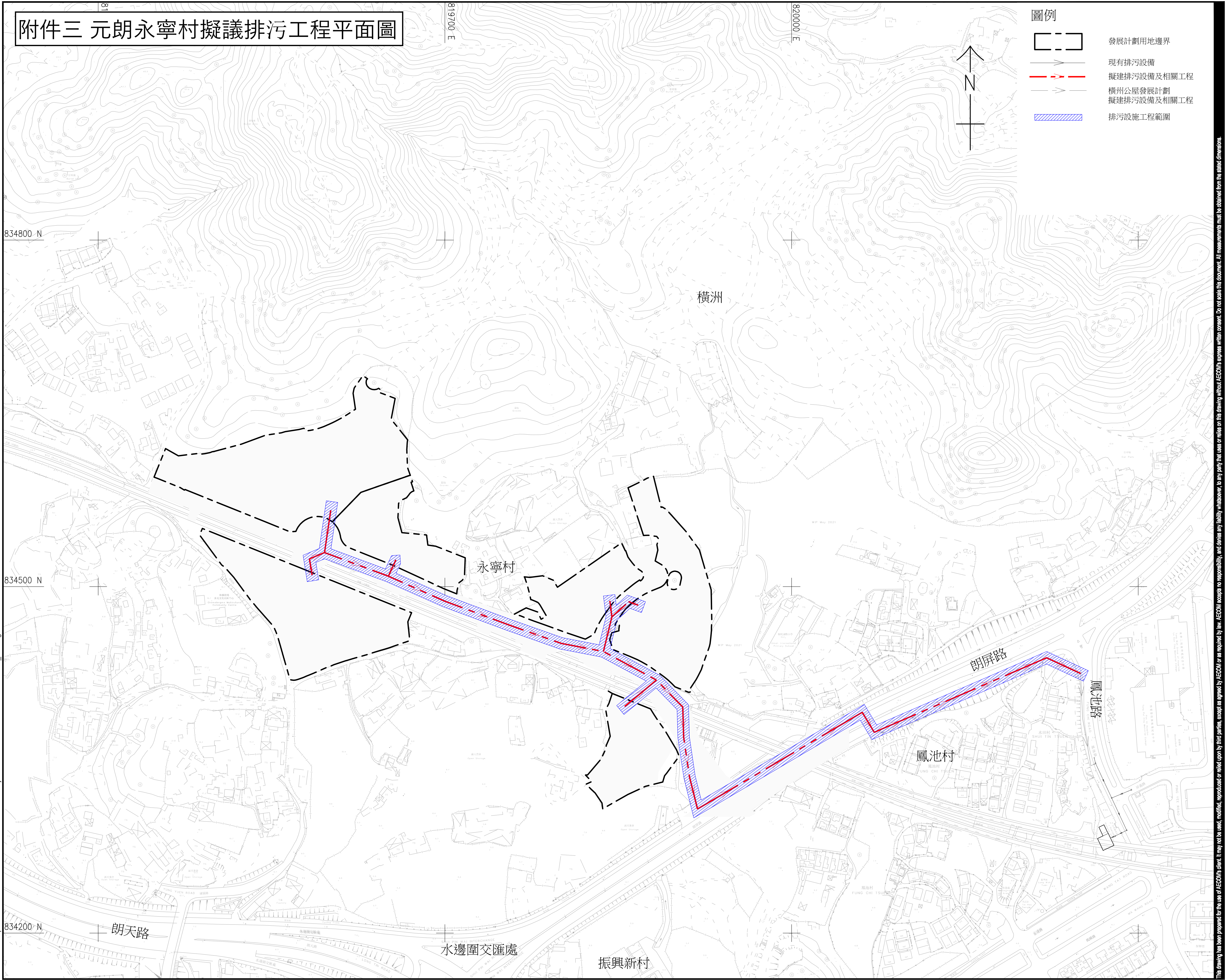
圖紙編號

60666680/FIGURE 12

附件三 元朗永寧村擬議排污工程平面圖

圖例

- 發展計劃用地邊界
- 現有排污設備
- 擬建排污設備及相關工程
- 橫州公屋發展計劃
- 擬建排污設備及相關工程
- 排污設施工程範圍



ISO A1 594mm x 841mm
Approved:
Checked:
Designer:
Project Management Initials:
16/08/2025
PATH: \\us1st01\p\m\001.asd\acomet.com\local\Shatin\Secure\CAD\Projects\60666680\DRAWING\REPORT\SA\SA_412.dwg

This drawing has been prepared for the use of AECOM's client. It may not be used, modified, reproduced or relied upon by third parties, except as agreed by AECOM or as required by law. AECOM accepts no responsibility, and denies any liability whatsoever, to any party that uses or relies on this drawing without AECOM's express written consent. Do not base this document. All measurements must be obtained from the related dimensions.