

2021 年 12 月 14 日  
討論文件

## 元朗元龍街與攸田東路交界附近資助房屋發展 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元龍街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元龍街與攸田東路交界附近（下稱「元龍街地塊」）（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「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。

4. 該「綜合發展區」土地於 2015 年 1 月 2 日獲城市規劃委員會（下稱「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）；其後，根據《城市規劃條例》第 16A 條，其展開發展的期限獲延長至 2023 年 1 月 2 日。根據已批准的總綱發展藍圖，該綜合發展項目的第 I 期已發展為 Yoho Midtown，而有關地塊則為第 III 期發展部分。

### 元龍街地塊的私人土地

5. 元龍街地塊佔地約 5 300 平方米，當中約 3 500 平方米屬私人土地（涉及 7 個私人地段）。為盡快推展有關資助房屋發展計劃，香港房屋協會（下稱「房協」）已開始為有關資助房屋計劃進行各項詳細設計。為配合有關工作，發展局及地政總署亦已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。

6. 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。

7. 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。

## 元龍街地塊資助房屋發展

8. 在收回土地及完成清理土地工作後，元龍街地塊內的現有私人土地會連同毗鄰的政府土地，預計於 2023 年年初一併交付房協作建屋發展，預計最早於 2028 年竣工。

9. 如上文所言，房協將委聘顧問進行相關的房屋發展的詳細設計工作及各項技術評估，以確定項目的發展參數。按現行初步估算，房協擬興建兩座樓高約 30 層的住宅大樓，提供大約 510 個資助出售房屋單位供合資格人士購買。據初步計劃，項目除了設有可供居民使用的康樂設施及泊車位等配套設施，亦設有政府、機構及社區設施，照顧社區的需要。（見附件二的住宅大樓初步佈局圖）

10. 因應房協擬更改城規會於 2015 年就上述「綜合發展區」批准的發展方案，房協預計於 2023 年向城規會提出申請及呈交總綱發展藍圖。

## 下一階段工作

11. 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

12. 請議員就上述元龍街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

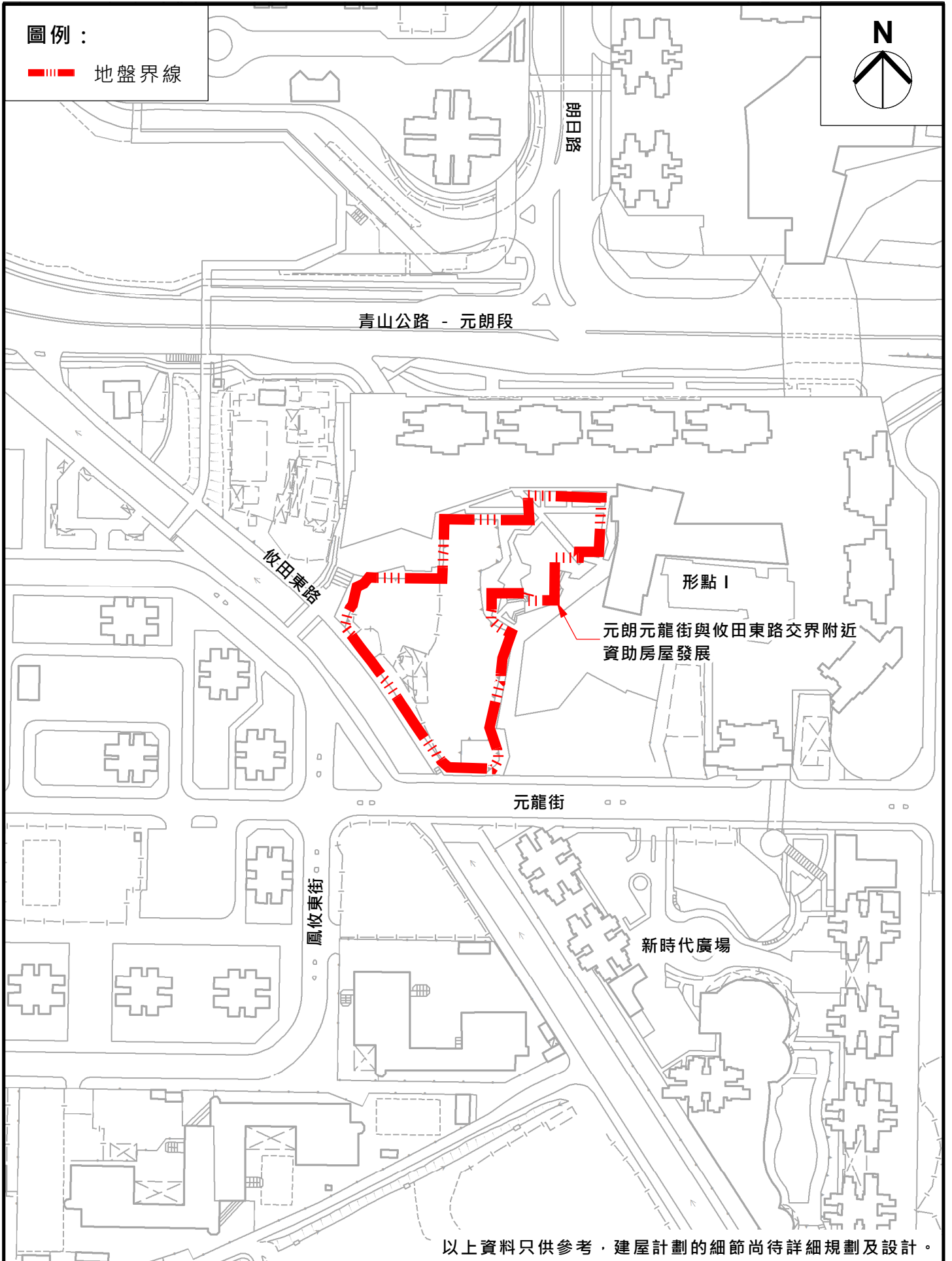
附件二：住宅大樓初步佈局圖

發展局

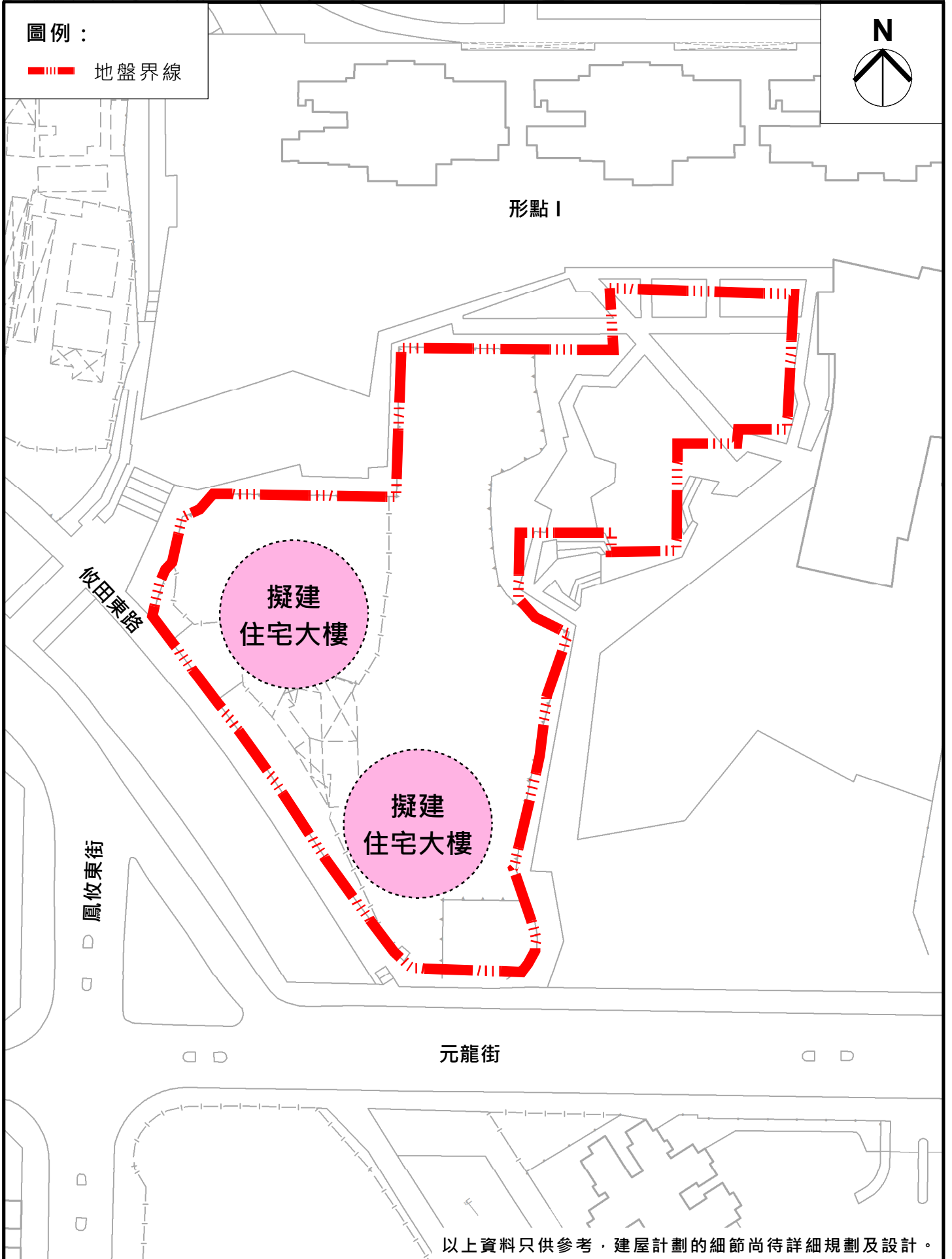
地政總署

香港房屋協會

2021年12月



元朗元龍街與攸田東路交界附近資助房屋發展 - 位置圖



以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

元朗元龍街與收田東路交界附近資助房屋發展－住宅大樓初步佈局圖

附件二

日期： 25.11.2021