

規 劃 署

屯門及元朗西規劃處
香港新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署 14 樓



Planning Department

Tuen Mun and Yuen Long West
District Planning Office
14/F., Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.
Hong Kong

來函檔號 Your Reference :
本署檔號 Our Reference : PDYL 4/1/64
電話號碼 Tel. No. : 2158 6280
傳真機號碼 Fax No. : 2489 9711

電郵函件

元朗橋樂坊 2 號
元朗政府合署 13 樓
元朗區議會
城鄉規劃及發展委員會
鄧賀年主席

討論城市規劃委員會修訂的元朗區內各分區計劃大綱核准圖改變土地用途及按照城規條例第 16 條批准作興建公營和私營房屋的累積單位及人口數量

鄧主席：

就湛家雄議員於3月29日函件中提出的關注事項，本署經諮詢運輸署後現回覆如下：

過去數年，政府透過多管齊下的政策措施，增加房屋及土地供應，以應付市民的房屋需求。就元朗區而言，其房屋土地供應主要來自洪水橋/厦村新發展區、元朗南發展區、新田科技城、改劃合適的棕地群及「綠化地帶」作公營房屋發展、以及提高公營房屋的發展密度。同時，區內歷年也有一些私人發展項目透過規劃申請提供或增加房屋供應。

自2018年起至2024年4月5日為止，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在元朗區共批准了32宗涉及100個住宅單位或以上的第16條規劃申請¹，並就涵蓋該區的分區計劃大綱圖作出十次涉及住宅用途的修訂，總共提供約207,460至211,960個住宅單位，其中包括約151,710至155,010個公營房屋單位(包括約2,150個簡約公屋單位)、約44,730至45,930個私營房屋單位²及約11,020個臨時過渡性房屋單位。上述房屋發展的地點、類型、單位數目及估算人口數量已載列於附件。每宗城規會同意的分區計劃大綱圖修訂及根據《城市規劃條例》第16條批給規劃許可的發展項目，均經相關政府部門審視並確定擬議發展在交通、環境、基建容量及城市設計(包括視覺及景觀)等方面技術上可行。

就來年各政府政策措施下的房屋發展所涉及的分區計劃大綱圖修訂，

¹ 包括 12 宗涉及略為放寬地積比率及/或建築物高度限制的規劃申請。

² 新田科技城在規劃時採用了 70:30 的公私營房屋比例，實際的公私營房屋比例會在落實發展時決定。

當局會適時對外公布相關資料，我們亦沒有私人發展項目的相關估算。

另外，政府一直密切監察區內的道路網絡和交通情況，並會適時檢視區內中長期的交通變化及需求，從而考慮推展新的道路基建項目或進行道路改善工程。

一般而言，各項發展項目需要進行交通影響評估以檢視其對區內的交通影響及其相應的交通改善措施。運輸署會向項目倡議人提供交通方面的意見。如有需要，運輸署會要求有關項目倡議人實施道路改善工程，以確保有關發展不會對區內道路網絡造成負面影響。

再次感謝議員對上述事宜的關注。如有進一步查詢，歡迎與本署麥榮業先生(電話：2158 6283)聯絡。

規劃署屯門及元朗西規劃專員



(區晞凡)

二零二四年四月十七日

副本送：

運輸署署長 (經辦人：文家豪先生)

由 2018 年至今元朗區內獲城規會批准涉及房屋發展 (單位數目超過100) 的分區計劃大綱圖修訂 (截至 5.4.2024)

分區計劃大綱圖	地點	房屋類型	單位數目 (約)	人口數量 (約)
唐人新村、大棠	元朗南房屋用地	公營房屋	124,070 - 128,570	340,330 - 353,680
天水圍	天水圍天華路第一期	公營房屋		
流浮山及尖鼻咀	天水圍天華路第二期	公營房屋		
屏山	元朗橫洲其餘公營房屋發展	公營房屋		
屏山	天水圍天慈路	公營房屋		
錦田北	元朗沙埔	公營房屋		
元朗	元朗大旗嶺	公營房屋		
大棠	元朗十八鄉	公營房屋		
新田科技城	新田科技城房屋用地	公營/私營房屋、人才公寓		
天水圍	天水圍14區天水圍巴士廠	私營房屋		

由 2018 年至今元朗區內獲城規會根據第16條批給規劃許可的房屋發展 (單位數目超過100) (截至 5.4.2024)

申請編號	擬議的用途/發展	地點	獲批准日期	房屋類型	單位數目 (約)	人口數量 (約)
A/YL-KTN/567	擬議分層住宅	元朗錦田丈量約份第109約內多個地段及毗連政府土地	04/05/2018	私營房屋	200	600
A/YL-KTN/604	擬議分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校、社會福利設施、公共車輛總站或車站，並略為放寬地積比率及建築物高度限制	新界元朗錦田長春新村丈量約份第107約內多個地段及毗連政府土地	22/03/2019	私營房屋	3,891	8,172
A/YL/257	擬議分層樓宇、商店及服務行業、食肆及公眾停車場(貨櫃車除外)	新界元朗宏業西街21號(元朗市地段第461號)	19/07/2019	私營房屋	335	938
A/YL-KTN/647	擬議住宅發展(分層住宅)	元朗錦田下高埔村丈量約份第103約內多個地段及毗連政府土地	15/11/2019	私營房屋	411	806
A/YL-KTN/663	擬議分層住宅略為放寬建築物高度限制及公眾停車場(貨櫃車除外)(擬議修訂核准總綱發展藍圖)	元朗錦田沙埔丈量約份第107約內多個地段及毗連政府土地	26/05/2020	私營房屋	4,282	11,663
A/HSK/253	擬議略為放寬地積比率限制，以作公共房屋用地(專用安置屋邨)	洪水橋及厦村規劃區第8區(部分)及第10區(洪水橋丈量約份第124約內多個地段和毗連政府土地)	06/11/2020	公營房屋	2,600	7,530
A/YL-NSW/282	擬議住宅用途發展略為放寬地積比率和建築物高度限制以及填土工程及挖土工程	元朗南生圍涌業路丈量約份第115約的政府土地	18/12/2020	私營房屋	112	302
A/YL-NSW/274	擬議住宅(分層樓宇)及社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、康體文娛場所及公共車輛總站)發展	元朗東成里丈量約份第115約地段第592號C分段第1小分段A分段、第592號C分段第4小分段及第1252號C分段	26/02/2021	私營房屋	1,518	3,795
A/YL-TYST/1074	擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的公共房屋發展	元朗朗邊丈量約份第120約、第121約及第122約多個地段和毗連政府土地	30/04/2021	公營房屋	11,940	33,432
A/YL-KTS/899	擬議臨時過渡性房屋發展(為期3年)	元朗錦田南丈量約份第106約地段第2160號餘段-新批地第369號(建築物及花園地段)	24/09/2021	過渡性房屋	1,020	2,751
A/HSK/323	擬議臨時過渡性房屋發展(為期3年)	洪水橋洪安里丈量約份第124約的政府土地	27/08/2021	過渡性房屋	404	756
A/YL-PH/887	擬議臨時過渡性房屋發展(為期3年)填土及挖土工程	元朗八鄉丈量約份第108約地段第111號(部分)、第116號至第119號和毗連政府土地	27/08/2021	過渡性房屋	510	860
A/YL-NSW/242	擬議綜合發展及濕地改善(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業，以及填土/填塘和挖土)	元朗南生圍及甩洲丈量約份第123約地段第1520號餘段、第1534號及第1604號和毗連政府土地	31/12/2021	私營房屋	2,521	6,500
A/YL-KTN/791	擬議住宅發展(「分層住宅」及「屋宇」用途)	新界元朗錦田錦泰路丈量約份第109約地段第2206號	14/01/2022	私營房屋	330	924
A/YL-NTM/471 ¹	擬議臨時過渡性房屋連附屬設施(為期3年)	元朗牛潭尾丈量約份第105約內多個地段和毗連政府土地	05/04/2024	過渡性房屋	1,080	2,824
A/YL-NTM/470 ²	擬議臨時過渡性房屋發展連附屬設施(為期3年)	元朗牛潭尾丈量約份第104約內多個地段和毗連政府土地	05/04/2024	過渡性房屋	1,208	2,772
A/YL-PH/913 ³	擬議臨時過渡性房屋發展及康體文娛場所(休閒農莊)(為期3年)	元朗八鄉近錦泰路的政府土地	22/04/2022	過渡性房屋	901	2,067
A/YL-PH/919	擬議臨時過渡性房屋發展連附屬食肆、商店及服務行業及社區中心(為期3年)和填土工程	元朗八鄉丈量約份第111約地段第1689號A分段(部分)、第1689號B分段、第1689號B分段第1小分段、第1689號C分段、第1689號D分段、第1695號及第1696號(部分)和毗連政府土地	12/08/2022	過渡性房屋	607	1,500
A/TSW/77 ⁴	擬議改裝整幢現有酒店作「分層住宅」及准許的商業用途包括商店及服務行業和食肆	新界天水圍天恩路12和18號(天水圍市地段第4號)	14/10/2022	私營房屋	1,102	3,013

A/YL-TT/576	擬議臨時住宿機構（過渡性房屋）連附屬設施（為期 7 年）及挖土工程	元朗崇正新村前永安學校丈量約份第 116 約政府土地	09/12/2022	過渡性房屋	261	522
A/YL/298	擬議綜合住宅、商業、社會福利設施及公眾停車場發展，並略為放寬第三期發展的地積比率限制以作擬議資助出售房屋及社會福利設施（修訂已核准的總綱發展藍圖）	元朗元龍街(元朗市地段第504號、丈量約份第116約地段第461號餘段、第462號B分段、第463號B分段、第464號餘段及第495號餘段和毗連政府土地)	31/03/2023	公營房屋	720	2,016
A/YL-PS/677	擬議略為放寬建築物高度限制以作准許的公營房屋發展	元朗朗屏路橫洲第一期地盤乙	31/03/2023	公營房屋	1,870	5,240
A/YL-KTS/960 ⁵	臨時過渡性房屋發展的規劃許可續期（為期 3 年）	元朗錦田江廈圍丈量約份第106約內多個地段及毗連政府土地	09/06/2023	過渡性房屋	1,998	6,292
A/YL-MP/341	擬議臨時簡約公屋發展（為期 3 年）和相關填土及挖土工程	米埔攸學路丈量約份第104約內多個地段和毗連政府土地	09/06/2023	公營房屋	2,150	5,500
A/HSK/452	擬議略為放寬地積比率及／或建築物高度限制，以作擬議／准許的公營及私營房屋發展	新界元朗及屯門丈量約份第124約及第125約內多個地段，及丈量約份第130約內多個地段和毗連政府土地	23/06/2023	公營/私營房屋	26,862	72,530
A/YL-TYST/1201	擬議略為放寬建築物高度及地積比率限制以作准許的公營房屋發展	元朗丹桂村南食水配水庫旁的政府土地	28/07/2023	公營房屋	7,250	19,575
A/YL-NSW/321 ⁶	臨時過渡性房屋發展及附屬用途的規劃許可續期（為期 3 年）	元朗東頭丈量約份第115約地段第1212號B分段餘段（部分）及第1212號C分段第3小分段餘段和毗連政府土地	22/09/2023	過渡性房屋	1,800	3,840
A/YL/304	擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作屋宇、商店及服務行業/食肆和社會福利設施用途	新界元朗東頭工業區宏業東街 21-35 號(元朗市地段第362號)	22/12/2023	私營房屋	1,019	2,854
A/HSK/474	擬議略為放寬地積比率限制，以作准許的住宅及商業發展	新界元朗橋頭圍丈量約份第127約地段第361號A分段（部分）、第362號（部分）及第422號（部分）和毗連政府土地	26/01/2024	私營房屋	1,850	4,810
A/YL-MP/344 ⁷	擬議屋宇、濕地生境、填土及挖土工程以作土地平整（修訂已核准的發展計劃）	元朗米埔和生圍丈量約份第101約地段第50號A分段及第77號	16/02/2024	私營房屋	789	2,210
A/YL-KTN/964 ⁸	擬議分層住宅略為放寬地積比率及建築物高度限制	元朗錦田下高埔村丈量約份第103約地段第1071號	15/03/2024	私營房屋	615	1,661
A/YL-LFS/509 ⁹	擬議臨時過渡性房屋連附屬用途（為期 3 年）	元朗流浮山丈量約份第128約及第129約內多個地段及毗連政府土地	15/03/2024	過渡性房屋	1,233	2,774
總數:					83,389	221,029

備註

1. 先前申請編號A/YL-NTM/431於14/1/2022獲城規會批給許可。
2. 先前申請編號A/YL-NTM/432於14/1/2022獲城規會批給許可。
3. 先前申請編號A/YL-PH/876於26/03/2021獲城規會批給許可。
4. 先前申請編號A/TSW/72於18/12/2020獲城規會批給許可。
5. 先前申請編號A/YL-KTS/847於26/06/2020獲城規會批給許可。
6. 先前申請編號A/YL-NSW/281於23/10/2020獲城規會批給許可。
7. 先前申請編號A/YL-MP/291於10/07/2020獲城規會批給許可。
8. 先前申請編號A/YL-KTN/698於18/09/2020獲城規會批給許可。
9. 先前申請編號A/YL-LFS/425於24/06/2022獲城規會批給許可。