

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
OPEN STORAGE	OS	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
RECREATION	REC	康樂
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
AGRICULTURE	AGR	農業
GREEN BELT	GB	綠化地帶
CONSERVATION AREA	CA	自然保育區
COUNTRY PARK	CP	郊野公園
COMMUNICATIONS		交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	85	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	3	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
RESIDENTIAL (GROUP A)	6.98	0.73	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	2.83	0.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	25.27	2.63	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	194.83	20.29	鄉村式發展
OPEN STORAGE	28.22	2.94	露天貯物
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	14.91	1.55	政府、機構或社區
OPEN SPACE	7.86	0.82	休憩用地
RECREATION	22.27	2.32	康樂
OTHER SPECIFIED USES	19.67	2.05	其他指定用途
AGRICULTURE	295.07	30.74	農業
GREEN BELT	68.92	7.18	綠化地帶
CONSERVATION AREA	210.88	21.97	自然保育區
COUNTRY PARK	50.18	5.23	郊野公園
DRAINAGE CHANNEL	4.67	0.49	排水道
MAJOR ROAD ETC.	7.46	0.77	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	960.02	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/YL-TT/18 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-TT/18

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第5條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A		修訂項目A項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目B項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的大棠分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
TAI TONG - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:7500 比例尺

0 200 400 600 800 1000 METRES

2023年1月6日
核准圖編號 S/YL-TT/18 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL-TT/18 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
6 JANUARY 2023

Signed C K YIP 葉子季 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/YL-TT/19

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 – 把位於元朗竹新村西南面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 – 把位於元朗港頭新村東北面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（甲類）」地帶，在第一欄用途內加入「公眾停車場（貨櫃車除外）（只限在指定為「住宅（甲類）1」的土地範圍內）」，並相應把第二欄用途的「公眾停車場（貨櫃車除外）」修訂為「公眾停車場（貨櫃車除外）（未另有列明者）」。
- (b) 略為修訂「住宅（甲類）」地帶的規劃意向。
- (c) 修訂「住宅（甲類）」地帶的「備註」，以納入「住宅（甲類）1」支區及其有關的發展限制條款。
- (d) 修訂「自然保育區」地帶的「備註」。
- (e) 刪除「住宅（丁類）」地帶、「鄉村式發展」地帶、「露天貯物」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的「備註」內有關填塘及／或挖土工程的條款。

2023年1月6日

城市規劃委員會

有關《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/19》的申述人及提意見人名單

I. 申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/YL-TT/19-)	申述人名稱
R1	Mary Mulvihill

II. 提意見人名單

意見編號. (TPB/R/S/YL-TT/19-)	提意見人名稱
C1	Mary Mulvihill

☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&publi



AMENDMENTS TO TAI TONG OZP NO. S/YL-TT/18

06/03/2023 21:23

From:

To:

tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

File Ref:

AMENDMENTS TO TAI TONG OZP NO. S/YL-TT/18

Item A – 3.27ha Rezoning of a site to the southwest of Chuk San Tsuen from “Agriculture” (“AGR”) to “Res (Group A)1” (“R(A)1”) with stipulation of BHR.

4 Blocks PH / 4,400 Units / PR 6.7 / BHR 185 / OS 12,516sq.m / Kindergarten / Retail / 1 Block GIC / Bus Terminus

Item B – 0.53ha Rezoning of a site to the northeast of Kong Tau San Tsuen from “AGR” to “GIC”. Primary School.

Dear TPB Members,

As the plan is for PH the OZP will sail through. However this is despite a number of issues that have been whitewashed and ‘eliminated’ with the now ubiquitous ‘mitigation measures’ and the vague ‘long term target’ responses.

NOISE POLLUTION / VENTILATION

“To mitigate potential noise impact, suitable noise mitigation measures such as acoustic windows/balconies and fixed glazing windows with mechanical air ventilation will be adopted for those residential blocks and social welfare facilities vulnerable to noise exceedence.”

“According to the Air Ventilation Assessment – Expert Evaluation (AVA - EE) conducted under the EFS, the proposed development would be potentially blocking some winds to its immediate surrounding area.”

BUT WAVE A MAGIC WAND AND THIS ISSUE DISAPPEARS. HOWEVER AS PARTS OF THE TOWERS WILL BE BUILT ALMOST ON THE BUFFER AND THE GAPS ARE LESS THAN THE VERY MEAGRE MINIMUM OF 15MTS IT IS IMPOSSIBLE THAT THE IMPACT CAN BE GENUINELY MITIGATED

THIS ESTATE IS TO BE BUILT ALONGSIDE A MAIN HIGHWAY. RESIDENTIAL TOWERS AND SCHOOL SHOULD NOT BE SUBJECT TO THE NOISE AND AIR POLLUTION. SO DESPITE THE LESSONS THAT SHOULD HAVE BEEN TAKEN ON BOARD FROM COVID, HOMES ARE STILL BEING BUILT WITH NO NATURAL VENTILATION. THIS IS ALSO IN CONTRADICTION TO THE

PLEDGES MADE RE MEASURES TO COMBAT CLIMATE CHANGE AS THE AFFECTED UNITS WILL BE DEPENDENT ON AIR CONDITION FOR VENTILATION

IN ADDITION THE DESIGN OF THESE NEW ESTATES MAKES IT ALMOST IMPOSSIBLE TO DRY WASHING AND THIS FORCES RESIDENTS TO SPEND A LOT OF MONEY ON CLOTHES DRYERS AND AIRCON AND INCREASES DEMAND FOR ENERGY

TREES

About 61 trees will be affected by the proposed public housing and school developments and another 248 trees will be affected by the associated infrastructural works while three other trees will be retained. All trees affected are in poor or average condition, with no Old and Valuable Tree nor rare/protected plant species identified.

AMAZING THAT NOT A SINGLE TREE ON ALL THESE SITES TO BE REZONED IS EVER IDENTIFIED TO BE OF ANY VALUE. YET WHEN JOE PUBLIC VISITS THE SITE HE FINDS A NUMBER OF HEALTHY AND BEAUTIFUL SPECIES.

WHILE COMPENSATORY PLANTING IS MENTIONED; THIS IS MERELY IN THE FORM OF A ROW OF ORNAMENTAL TREES AROUND THE PERIPHERY. AS MANY OF THESE TREES ARE TO BE PLANTED AGAINST THE PODIUM THEY WILL HAVE DIFFICULTIES IN MATURING AND WILL CERTAINLY NOT SUSTAIN ANY FORM OF FUANA AND FLORA.

VISUAL IMPACT

*"Mitigation measures including landscape planning, vertical greening, rooftop greening, **aesthetically pleasing building design** and provision of local open space and recreational facilities are also proposed to alleviate the adverse visual impacts ."*

AESTHETICALLY PLEASING BUILDING DESIGN!!!! PULL THE OTHER LEG. THIS WILL BE THE USUAL PH ESTATE. NOTHING CAN MITIGATE THE BULK AND THE SHEER MONOTONY OF THESE DEVELOPMENTS

COMMUNITY FACILITIES

"GFA equivalent to about 5% of the domestic GFA of the public housing development will be reserved for the provision of social welfare facilities."

*"According to the latest standards for the provision of social welfare facilities under HKPSG, there will be shortfalls in the provision of **child care centre, day rehabilitation centre, community care services facilities and residential care homes in the Tai Tong area**. In this regard, it should be noted that the HKPSG standards for these facilities are **long-term goals** and the **provision would be addressed by SWD on a wider district basis**, having regard to a number of factors including the distribution of facilities, land supply and service demand as a*

result of population growth and demographic changes. PlanD, SWD and other concerned departments will work closely together to ensure that additional GIC facilities as required will be included in the planned GIC and residential developments in the Tai Tong area and Yuen Long District. Opportunity has also been taken to reserve accommodation for appropriate social welfare facilities in the proposed public housing site."

THE NEED FOR COMMUNITY FACILITIES IS NOW, NOT DECADES DOWN THE LINE.

5% OF GFA IS TOTALLY INADEQUATE, PARTICULARLY IN THESE NT DISTRICTS THAT TRADITIONALLY LACK MANY OF THE SERVICES AVAILABLE IN MATURE URBAN CENTRES.

THE WIDER DISTRICT BASIS IS NOT ACCEPTABLE AS YUEN LONG OVERALL HAS MORE THAN 50% DEFICIENCIES IN THE SERVICES MENTIONED. MOREOVER RECREATIONAL FACILITIES ARE SUCH AS SPORTS GROUNDS AND SWIMMING POOLS ARE TOTALLY INADEQUATE TO SERVE THE EVER INCREASING POPULATION. IT IS BECOMING VERY CLEAR THAT THE PROPOSED 'NEW TOWNS' IN NT WILL FACE THE SAME ISSUES AS THOSE OF TIN SHUI WAI, THE CITY OF SADNESS, LARGE INTAKE OF RESIDENTS WITH INSUFFICIENT SUPPORT SYSTEMS IN PLACE.

THE PLANNED TWO STOREY GIC BLOCK OVER THE BUS TERMINAL IS TOTALLY INADEQUATE TO MEET THE NEEDS OF THE GROWING COMMUNITY AND ADDRESS THE MANY DEFICITS IN SERVICES.

MEMBERS SHOULD BEAR IN MIND THAT THE ADMINISTRATION PLEDGED THAT REZONINGS WOULD BE FOR 'MEETING HOUSING..... AND OTHER DEVELOPMENT NEEDS. THE SINGULAR FOCUS ON RESOLVING THE HOUSING ISSUE AT THE EXPENSE OF OTHER SERVICES IS UNACCEPTABLE.

Proposed Amendments to the Notes of the OZP

Control of pond filling and land excavation in "Res (Group D)", "V", "Open Storage", "Open Space" and "Other Specified Uses" annotated "Rural Use" zones (c) to **safeguard against adverse environmental and drainage impacts from pond filling or land excavation activities**, a clause specifying that planning permission shall be obtained for these activities has been imposed under the Remarks of the Notes for the above zones which covers the land generally planned for development and with no major conservation concerns. This clause has been imposed for the above zones since the first publication of OZP No. S/YL-TT/1 for the Tai Tong area in 1994. With changes in circumstances such as **the progressive implementation of planned developments involving paving of land** and general improvements in drainage facilities in the rural areas, **it is considered that the pond filling/land excavation activities** would no longer pose a significant threat on the local environment and drainage capacity in the said zones. For the purpose of **streamlining planning control**, it is recommended that the clause could be deleted for these zones..

STRONGEST OBJECTIONS. THE ADMINISTRATION IS EFFECTIVELY ELIMINATING ANY CONDITIONS THAT GET IN THE WAY OF UNBRIDLED DEVELOPMENT. PAVING OF LAND CREATES ENVIRONMENTAL PROBLEMS BUT IS NOW BEING TOUTED AS A BENEFIT. THIS IS ANOTHER MEASURE THAT IS CONTRADICTORY TO ABUNDANT RESEARCH THAT UNDERLINES THE IMPORTANCE OF RETAINING NATURAL DRAINAGE CHANNELS AND THE FUNCTION OF PONDS. APPROVAL WOULD ALSO ALLOW THE WHOLESALE FELLING OF TREES AND REMOVAL OF VEGETATION THAT SERVE TO MITIGATE THE IMPACT OF UNBRIDLED DEVELOPMENT.

Mary Mulvihill



TPB/R/S/YL-TT/19

C1

☐ Urgent ☐ Return Receipt Requested ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand personal&publi



TAI TONG OZP NO. S/YL-TT/19

13/04/2023 02:06

From:

To:

File Ref:

tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>

Dear TPB Members,

QUESTION THE JUSTIFICATION FOR DEVELOPING SO MANY UNITS

1. Abuse of PH units has not been addressed.

The recent gruesome murder of a socialite involved in a property dispute has shone a spotlight on this issue. One of those charged is the registered owner of a multi-million dollar unit at Kadoorie Hill. Subsequently media reports revealed that he is also the owner of a government subsidized flat. This he acquired through tenancy of a PH unit.

Permanent Secretary for Housing admitted that the government has not checked income and assets of some applicants since launching scheme in 1970s

While there are hundreds of officers investigating NS no dedicated team has been set up to look into this issue that would free up probably thousands of units. Most HK people know folk living in PH who own properties and have cash stashed away or invested elsewhere. Many units are used for storage or as accommodation for domestic helpers.

2. No incentive for PH residents to downsize when family member move out.

I was talking recently to a lady who lives in a large PH unit. At one time there were 7 members of the family spanning 3 generations living there. The parents have passed away and her husband and the children have moved out. One daughter stays with her from time to time. She moans about the rent but likes the space. One solution would be to offer new custom built elderly units to such tenants as many have health issues. Data indicates that each new PH unit houses an average of 1.16 persons.

3. The population is SHRINKING both here and on the mainland. Failure of administration to take advantage of current market conditions:

There are thousands of empty units on the mainland – even in GBA developers have unfinished projects. Many of the developers are in financial difficulties so this would be a good opportunity to acquire properties at a low cost that could be fitted out as HK style public housing nodes. This is in line with government policy. The Constitutional and Mainland Affairs Bureau has been airing a TV ad encouraging the elderly to move to GBA. Mrs Lam when CE stated that many of Hong Kong's elderly people were receiving old-age living allowances and based in Guangdong. "If our welfare policies make it more convenient for them to spend their retirement years

there"

Some people in the queue for PH, including retirees, would prefer to live on the mainland. With an abundant supply of distressed stock available, the administration should be actively seeking to purchase vacant estates that could be adapted to the format of a regular Hong Kong PH complete with community and health services.

One way permit holders who prefer to live on the mainland could be granted residency here but allocated a unit on these estates. It is estimated that 60% of those living in subdivided units are recent arrivals.

This would be compatible with the mandate of the Central Government for better integration with the mainland.

4. Failure to drive forward the Tenants Purchase Scheme.

140,000+ such units were sold and each tranche was oversubscribed, indication that affordability was not an issue but the programme has been allowed to lapse. This would unlock the value of currently dormant government owned sites.

5. Emigration is growing and interest rates are rising as the economy is slowing down and this is driving down the price of homes.

The Quota and Points System introduced in 2005 has had the negative outcome of encouraging young folk to join the PH queue. This has consequences as it extinguishes the drive to look for better employment and opportunities as this would result in a wage increase that would exceed the limits.

The Home Ownership Scheme has attracted investment by families under the name of their younger members who can tick the financial status boxes and have become investment vehicles rather than the solution to the provision of affordable homes.

In view of the soon to be abundant supply of vacant units on the private market at more affordable prices, the administration should introduce more programmes to assist these young people in purchasing their own homes.

Only 60% of the units put on the market recently have sold and there is a record number of units being held back. In addition the administration has not provided an update on the number of empty units, over 200,000 when the Vacancy Tax was touted so certainly grown since then.

The administration is pursuing an outdated development model that is not in sync with the emerging conditions of both China and Hong Kong, shrinking population, significant increase in issues related to global warming and pollution and the need for prudent fiscal policies that reflect the reality that there is economic stagnation that is likely to persist for many years. Housing targets must reflect genuine need but not overestimate it, as is currently the situation. **In addition eligibility does not equate with need.**

Mary Mulvihill



何鉅業先生 與配偶在沙田共同擁有一個單位，以及目前與艾奕康公司有業務往來；

侯智恒博士 - 過往與艾奕康公司有業務往來；以及

黃天祥博士 - 目前與艾奕康公司有業務往來。

36. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍灼宜教授擁有的單位和何鉅業先生擁有的聯名單位並非直接望向申請地點，而侯智恒博士、黃天祥博士和何鉅業先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十一月三十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

屯門及元朗西區

議程項目6

[公開會議]

擬修訂《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/22 號)

39. 秘書報告，擬議修訂主要涉及一項將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展的公營房屋發展項目，房屋署為項目的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該項目進行

工程可行性研究，研究結果亦給予支持。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分) | — 為民政事務總署署長代表，
而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃； |
| 郭烈東先生 | — 他先前服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會有業務往來；
以及 |
| 黃傑龍先生 | — 為香港房屋協會的委員及前僱員。該協會目前與房屋署正商討多項房屋發展事宜。 |

40. 小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於公營房屋發展的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會及房屋署有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於侯智恒博士並無參與由土拓署進行的工程可行性研究，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

41. 下列政府部門的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員；
- 蕭亦豪先生 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處
- 龔諾霆先生 — 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

土拓署

- 胡泰安先生 — 土木工程處房屋工程 1 組工程項目組長／房屋
- 李偉全先生 — 土木工程處房屋工程 1 組高級工程師
- 徐詠恩女士 — 土木工程處房屋工程 1 組工程師

房屋署

- 張明麗女士 — 高級規劃師
- 郭璟璇女士 — 高級建築師
- 盧斯銘女士 — 建築師
- 李曉茵女士 — 土木工程師

賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)(土拓署的顧問)

- 宋雁先生
- 李耀基先生
- 唐思坪女士

李淑芬女士

英環香港有限公司(賓尼斯公司的顧問)

余穎淇女士

42. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、該區的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應、已進行的諮詢及政府部門的意見。建議作出的修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把十八鄉竹新村附近的的一幅土地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並把最高地積比率訂為 6.7 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，以進行公營房屋發展；以及
- (b) 修訂項目 B—把港頭新村東北面的一幅土地(位於修訂項目 A 用地西鄰)由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設一所小學。

43. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

44. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 建議把擬議公營房屋發展的建築物高度限制訂為主水平基準上 185 米的依據何在；
- (b) 擬議公營房屋發展的最高整體地積比率是什麼；為何當局只提出 0.2 倍的非住用地積比率；
- (c) 把擬議發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，會否影響周邊的風環境；可否改善擬議發展的布局和建築設計，以促進空氣流通(尤其是在行人水平)；以及
- (d) 是否有空間可把擬議公營房屋發展的第四座大樓與擬建小學的用地(修訂項目 B)對調，以達致更佳融合，並紓減房屋用地布局的擁擠情況。

45. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生、土拓署工程項目組長／房屋胡泰安先生、房屋署高級規劃師張明麗女士、房屋署高級建築師郭璟璇女士及英環公司的余穎淇女士借助投影片及一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 185 米，已計及訂於 6.7 倍的最高整體地積比率，並已納入採用組裝合成建築法時聯合作業備考第八號所容許增加的總樓面面積和樓層高度。根據概念計劃建議，四幢樓宇的建築物高度由主水平基準上 182.8 米漸次降低至主水平基準上 161.5 米。建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 185 米，旨在為設計提供更大彈性；
- (b) 擬議發展項目的最高總地積比率為 6.7 倍(即住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 0.2 倍)。設訂 0.2 倍的非住用地積比率主要旨在為擬議公營房屋發展項目日後居民提供所需的商業設施。根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，在計算「住宅(甲類)1」支區的地積比率時，政府規定須設置的附屬停車場及設施、政府、機構或社區設施及公共交通設施，可免計算在內。這些設施將設於擬議發展項目的非住用部分，工程可行性研究已處理設施造成的影響；
- (c) 因應地盤情況所限，已審慎考慮擬議公營房屋發展項目的概念布局，務求促進通風及盡量讓景觀更開揚。根據工程可行性研究進行的空氣流通專家評估，夏季的盛行風為南風、東南偏南風及西南偏南風。如採取緩解措施(例如在樓宇與通路之間設置建築物間距、把建築物後移及採用梯級式的高度輪廓)；把低矮的學校用地設於西面；以及邊緣位置大致用作低密度發展，則預計擬議發展項目在通風方面不會對周圍的風環境造成重大不良影響。房屋署將在詳細設計的階段進行空氣流通評估初步研究，以評估擬議緩解措施的效用，並優化建築物的布局；以及

- (d) 初步岩土評估發現有一條斷層線橫跨擬議學校用地及房屋用地南部，要把劃為「政府、機構或社區」地帶的擬議學校用地及部分公營房屋用地互換，在岩土方面會受到限制。土拓署會在詳細設計的階段作進一步研究，以評估互換在岩土層面是否可行。此外，擬議小學用地與擬議公營房屋用地之間隔着一條公用道路，如要把兩幅用地互換，布局上會受到限制，並須重新設計布局。不過，土拓署會把委員有關整合兩幅用地的建議轉達教育局考慮。

46. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》作出擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/18A》(展示時將重新編號為 S/YL-TT/19)和文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/18A》(將重新編號為 S/YL-TT/19)經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

47. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

~~22. 主席總結，香港的勞工議題相當廣泛，勞工處在勞工權益以至香港未來的發展的角色都十分重要。他感謝陳穎韶女士，JP 在百忙之中抽空出席是次會議，與各位議員會面。~~

第四項：

- (i) 擬議修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》及元朗沙埔公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 36 號)
- (ii) 擬議修訂《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/18》及元朗十八鄉公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 37 號)
- (iii) 擬議修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》及元朗大旗嶺公營房屋發展計劃
(區議會文件 2022／第 38 號)

**第五項：工務計劃項目第 B875CL、B874CL 號及 B873CL 號 – 元朗沙埔、十八鄉和大旗嶺公營房屋發展之工地平整和基礎設施工程 – 諮詢擬建公共道路及污水設施
(區議會文件 2022／第 39 號)**

23. 主席請議員參閱第 36 號至第 39 號文件，並歡迎以下部門及顧問公司代表出席會議：

規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員	陸國安先生
規劃署高級城市規劃師／新界區總部 2	胡耀聰先生
土木工程拓展署工程項目組長/房屋	胡泰安先生
土木工程拓展署高級工程師／1	李偉全先生
房屋署高級規劃師 (10)	張明麗女士
房屋署土木工程師 (28)	蕭銳明先生
房屋署高級建築師 (35)	羅匡仲先生
房屋署高級建築師 (16)	凌慧欣女士
房屋署高級建築師 (8)	謝淑儀女士
房屋署高級建築師 (11)	梁嘉瑋女士
賓尼斯工程顧問有限公司 項目經理	勞智行先生
賓尼斯工程顧問有限公司 總工程師	李耀基先生
賓尼斯工程顧問有限公司 總環境科學顧問	唐思坪女士
賓尼斯工程顧問有限公司 技術總監	李淑芬女士

24. 主席請相關政府部門代表簡介文件。

25. 規劃署胡耀聰先生及土木工程拓展署（土拓署）李偉全先生簡介各項公營房屋發展計劃。

26. 副主席表示，區議會不反對政府在元朗區興建公營房屋或過渡性房屋，惟不滿政府未有考慮善用其他閒置農地、綠化地帶的土地等，反以《土地收回條例》收回有棕地作業的土地，此舉不但影響當地居民生計，亦會增加元朗區的人口及交通負荷。由於原區沒有足夠的就業機會，現時大部分元朗區居民需要跨區工作，隨着日後擬議公營房屋入伙後居民人數增多，恐怕居民於繁忙時間需花更多時間輪候公共交通工具。另外，他指出土拓署建議擴闊新潭路由雙線至三到四線、改善凹頭交匯處設計及相關路口等方案亦無助改善現時凹頭交匯處作為交通樽頸位的情況。

27. 程振明議員查詢擬建公營房屋的類別。另外，他要求政府宏觀地進行城市規劃及在發展房屋計劃時一併提供全面的配套，包括良好的交通網絡、足夠的原區就業機會等，而非現時土拓署所建議的小型交通改善工程。其次，他建議一併改善禮修村附近的十字路口設計，以減少交通意外。最後，他建議政府將來在元朗區覓地建屋時可考慮使用保良局賽馬會大棠渡假村上面的土地。

28. 文富穩議員，BBS關注位於模範鄉、逢吉鄉及沙埔村的公營房屋發展計劃，查詢政府將來會否批出部分收回的土地讓發展商興建私人樓宇，以及查詢新潭路交界一些其他指定用途的土地是否預留作日後新鐵路發展。另外，他表示政府近年強調發展要基建先行，惟在元朗區的發展卻未有遵循有關原則。他認為土拓署提議的交通改善工程不能有效改善錦繡花園迴旋處及博愛迴旋處的交通擠塞情況，而且政府部門在進行交通影響評估時未有全面及務實地審視區內交通網絡的負荷能力。最後，他認為政府應在元朗區建造新的交通網絡或同等基建，才可解決未來大量新增人口所帶來的交通流量。

29. 鄧鎔耀議員表示不反對政府在元朗區發展房屋項目，惟需關注其對元朗市區交通所造成的壓力，建議政府進行大規模的交通改善計劃，而不僅是數項小型交通改善工程。另外，他反映元朗區居於鄉郊地區的居民眾多，並且多以汽車代步，促請相關部門設法增加區內泊車位數量，以解決元朗市區的泊車位不足問題。

30. 鄧家良議員，MH表示，社會有規劃及發展固然是好事，惟現時政府提議的各項公營房屋發展計劃所收回的土地是已有人居住及有棕地作業的，除了影響他們的生計，政府亦沒有考慮村民對該片土地的感情。他建議政府讓受影響的村民繼續在原址居住，並且妥善安置棕地作業者，以減少民怨。

31. 鄧志強議員表示，屏山鄉至今被政府收回 200 多萬平方米面積的棕地以興建各類公營房屋，惟多以基層人士居住的公屋為主。由於他們未能原區就業，只好跨區工作，一方面為當區的交通帶來沉重壓力，另一方面居民亦需承擔高昂的交通開支，使屏山鄉由昔日的豐饒之地變為另一個悲情城市。另外，他認為棕地作業屬香港經濟支柱之一，認為政府將棕地改建為公營房屋犧牲了不少棕地作業者的生計。

32. 黎永添議員指出土拓署進行土地平整工程時會在附近的道路設置水馬，目前八鄉區正進行數項房屋發展項目，區內已發生了不少交通意外，認為與水馬阻礙道路使用者的視線有關，希望土拓署能檢視現時安排。

33. 主席表示，《行政長官 2022 年施政報告》中就公營房屋發展提出「提量、提速、提效、提質」四個方向，他認為擬建的公營房屋發展計劃在缺乏良好的基建設施配套下，居民將難以感到幸福，亦未能達到「提質」的目標，例如在原區欠缺學校、就業機會及生活配套的前題下學生及上班族需要跨區上學及工作，主婦需要跨區採購日常食材等。另外，他認為土拓署提議的交通改善工程不足以應付日後交通擠塞加劇的問題，例如凹頭迴旋處於繁忙時間擠塞的情況將會因為新增的車流量而加劇，惟土拓署建議進行的交通改善工程只是擴闊通往新田的道路，而其他通往元朗市區及錦田的道路則沒有改善。其次，他指出政府建議在逢吉鄉收回不少土地，查詢位於該處的上將府、祠堂及協威樓會否保留。最後，他建議政府日後在元朗區覓地建屋時可考慮位於石塘村後面一帶的土地。

34. 規劃署陸國安先生的綜合回應如下：

- (1) 感謝元朗區議會一直支持政府規劃及發展房屋。目前公屋輪候冊有超過 20 萬宗申請，公屋一般申請者的平均輪候時間為六年，政府雖然以多管齊下的方式例如填海、發展棕地及綠化地帶再加上各項新發展區規劃等增加房屋供應，但政府仍需要繼續努力覓地規劃及發展房屋，以滿足香港未來的房屋需求；
- (2) 明白普遍市民需要跨區工作的情況，因此政府希望隨着北部都會區及新田科技城的落成能為新界區增加就業機會，改善職住平衡。政府亦會帶頭將沒有地域規限的部門辦事處遷至北部都會區，從而鼓勵更多公司在新界區設立辦事處，為新界區內提供更多不同種類的就業機會；
- (3) 政府暫時未有收到發展商申請於模範鄉、逢吉鄉及沙埔村的公營房屋發展計劃範圍內興建私人房屋，而城市規劃委員會則收到不少在於緩衝區的改劃申請；
- (4) 位於沙埔發展用地西面的其他指定用途土地在分區計劃大綱圖中已註明為「鐵路專用範圍」，將預留作北環綫的第二期發展；

- (5) 就最高地積比率方面，政府會在一些交通及其他配套設施較好的房屋用地採用地積比率 6.5。考慮到新界的特色及風貌，新界地區所採用的最高地積比率 6.5，較市區的 7.5 至 10 為低；
- (6) 就收回土地的安排，政府過去已優化了對棕地業主、土地持有人及棕地作業者的補償，亦樂意協助棕地作業者尋找合適的土地繼續營運有關作業，提供適當的經濟服務及就業機會；
- (7) 位於逢吉鄉的上將府、祠堂及協威樓將不會被納入有關公營房屋發展計劃中，會予以保留；
- (8) 署方在規劃公營房屋發展計劃時亦會提供各項社區設施以便利居民生活，以沙埔公營房屋發展計劃為例，擬議發展用地內將提供一間小學、消防局、警局、康樂體育中心、小型足球場、綜合公共交通交匯處、零售設施、停車場、幼稚園及社會福利設施，以服務區內居民；
- (9) 有關安置受影響居民的事宜，政府在 2018 年提出優化安置因收地而受影響居民的安排，包括引入免經濟審查安置選項，合資格住戶可申請入住由香港房屋協會建造和管理的專用安置屋邨。位於洪水橋新發展區內及北區百和路的專用安置屋邨預計可於 2024 年起陸續安排合資格的居民入伙；
- (10) 政府過去幾年已檢討並提高泊車位比例要求，惟仍需要時間實行。現時提交的各項公營房屋發展計劃已採用最新的泊車位比例要求。另外，規劃署將與運輸署檢視有關公營房屋發展計劃內其他可能適合增設公共泊車位的地方；及
- (11) 施政報告提出新一輪「綠化地帶」研究將再識別約 255 公頃有發展房屋潛力的「綠化地帶」，有關檢討會持續進行。除了「綠化地帶」檢討外，在多管齊下的覓地方針下，政府將繼續檢視每一個可行的覓地選項，希望能覓得更多土地作房屋發展用途。

35. 土拓署李偉全先生的綜合回應如下：

- (1) 根據初步交通評估結果，若能在整體公營房屋發展項目入伙前完成相關道路改善工程，預計區內將不會因擬建公營房發展項目出現不可接受的交通影響。然而，就擬議改善凹頭迴旋處的交通方案，土拓署會繼續與運輸署保持溝通，商討適當的優化措施，進一步改善交通情況；

- (2) 為各項發展計劃進行交通影響評估時，土拓署與運輸署會在商討後確定交通影響評估的合適範圍，從而評估並因應來往公共房屋發展項目車輛的預計路線並選取一些項目範圍內會受影響的路口及路段作研究及在有需要處作緩解措施；
- (3) 因應錦繡花園迴旋處在繁忙時間的交通擠塞情況，將會增設由新田公路支路（北行）進入青山公路－潭美段（南行）的專用左轉行車路，經評估後認為改善工程能應付未來沙埔新增人口帶來的交通流量；
- (4) 表示將會到訪十八鄉鄉事委員會，就十八鄉及大旗嶺兩項公營房屋發展計劃包括擬議的公共道路及污水設施進行諮詢，藉此機會亦會就議員提出改善禮修村十字路口，即元朗大棠路與大樹下西路交界處的交通問題聽取意見；
- (5) 就議員提及有關元朗區將來的大型交通運輸基建，在十一號幹線（元朗至北大嶼山段）落成後，將改善新界西北對外道路的交通情況及配合新界西北擬議的各項發展；
- (6) 明白議員關注各項公營房屋發展計劃下為居民提供的交通安排。當局將會增設公共交通交匯處、巴士總站及巴士專用區等，以提供適切的巴士路線，以滿足當區居民的出行需求；
- (7) 備悉在日後工程實施臨時交通改道安排時的水馬設計須符合對道路使用者的安全標準，土拓署亦表示將來在施工期間為保障附近居民的日常出行，有關臨時交通改道安排會盡量縮小受影響的範圍，並且在進行臨時交通改道或圍封前會按實際情況進行試車，以及要求承建商嚴格遵守「道路工程的照明、標誌及防護工作守則」。有關安排會與運輸署及警方通力合作，盡量減低工程期間因交通改道而對居民造成的影響；
- (8) 建議擴闊新潭路由雙線至三到四線不分隔公共行車道，以增加道路容車量。另外，凹頭迴旋處將增設一段往青山公路－元朗段東行線的行車路，以應付增加的車流量；及
- (9) 經評估後認為各項擬議新建道路及路口改善工程能有效改善道路擠塞的情況，以及能應付新增的車流量。另外，得悉運輸處將來擬議於博愛迴旋處進行其他道路改善工程，將有助進一步改善該迴旋處的交通情況。

36. 房屋署張明麗女士的綜合回應如下：

- (1) 目前各項發展計劃仍處於初步規劃階段，香港房屋委員會（房委會）會因應社會整體對公營房屋的需要，適時調整對不同類型公營房屋的供應量，因此擬議計劃下的公營房屋類別將會在稍後階段作決定；及
- (2) 有關為新公營房屋項目制訂「幸福設計」指引的事宜，房委會希望能引進新的設施並進行改善工程以提高公營房屋質素。新公營房屋項目亦會根據最新的標準而設計，並會考慮區內環境及特色來提供相應的設施，以締造有「幸福感」的居住環境。

37. 房屋署凌慧欣女士對有關沙埔公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 元朗沙埔公營房屋計劃屬於規模較大的發展項目，預計人口約46 000人，因此房委會會分別於南面及北面地段配備合適規模的零售設施，當中包括超級市場、一般零售、餐廳、便利店等，以照顧將來居民的基本需要。因應附近環境及人口因素，房委會亦會設置街市以便利新增居民及附近村民購買食材；及
- (2) 新公營房屋項目將會參考不同設計概念，包括「綠色生活」、「活力健康」、「社區聯繫」、「樂齡安居」及「跨代共融」，以締造一個美好的社區環境。

38. 房屋署謝淑儀女士對有關元朗十八鄉公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 相比元朗沙埔公營房屋計劃，十八鄉公營房屋發展項目規模較小，但仍會提供足夠的地區零售設施，包括售賣濕貨的店鋪、超市及食肆等；
- (2) 除了幼稚園，房屋署初步應社會福利署要求，將會提供老人及幼兒的社福服務設施，詳情有待將來詳細設計時作實；及
- (3) 將會增設一個公共交通交匯處，方便居民出入。

39. 房屋署梁嘉瑋女士對有關元朗大旗嶺公營房屋發展項目的綜合回應如下：

- (1) 同樣地，相比元朗沙埔公營房屋計劃，大旗嶺公營房屋發展項目規模較小，將會提供地區零售設施例如便利店、餐飲店鋪及售賣濕貨的店鋪等。另外，亦會提供一間幼稚園；及

- (2) 房屋署正與社會福利署商討，應其要求提供針對老人及支援家庭的社福服務設施，詳情有待將來詳細設計時作實。

40. 主席總結，區議會向來支持政府於元朗區發展公營房屋，惟議員普遍不支持該三項擬議公營房屋發展計劃的整體規劃及基建設施工程。他認為就不同的房屋發展計劃，政府應該全面地檢視整區的規劃，並且基建先行，提供足夠的交通改善措施和社區設施，而非「斬件式」發展，也不應只以小型道路改善工程作為解決全區性交通問題的方案。他希望有關政府部門重新審視及研究相關的整體規劃及基建設施工程，然後再次諮詢區議會。

41. 主席宣布會議於午膳時間暫時休會，並將於下午 2 時 30 分繼續進行。

第六項：元朗十八鄉路公營房屋發展計劃 (區議會文件 2022／第 40 號)

42. 主席請議員參閱第 40 號文件，並歡迎以下部門及工程公司代表出席會議：

房屋署高級建築師 (39)

黃嘉賢女士

房屋署規劃師 (14)

陳慧儀女士

土木工程拓展署高級工程師／6

黃國存先生

阿特金斯有限公司項目統籌

劉家泉先生

43. 主席請相關政府部門代表簡介文件。

44. 房屋署黃嘉賢女士簡介元朗十八鄉路公營房屋發展計劃。

45. 程振明議員表示，當初溱柏發展項目的圖則曾包括興建一條連接十八鄉路及欖喜路的道路，惟最後因為部分擬建路段涉及私人土地而未能落實。鑑於現時政府已收回該私人土地，要求政府在發展元朗十八鄉路公營房屋發展計劃時一併推行有關道路工程，以改善當區的交通。

46. 鄧志強議員申報他是持有部分需收回土地的祖堂有份人。另外，他查詢有關發展計劃將興建的公營房屋類型，並反對興建任何可以轉售房屋單位圖利的發展項目。他要求有關政府部門再次出席會議討論有關發展計劃。

大棠分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	5.49公頃	0公頃	2.77公頃	-2.72公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	5.49公頃	1.35公頃	1.56公頃	-3.93公頃
體育中心	每50 000至 65 000人設1間 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個／1間 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
遊泳池 場館— 標準池	每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每200 000至 500 000人設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
分區警署	每100 000至 200 000人設1間	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
	(按區域估算)				
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	0	0	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區圖書館 (按地區估算)	0	0	0	0
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲以下兒童 設34間課室	30間課室	2間課室	11間課室	-19間課室 ^{&}
小學	每25.5名 6至11歲兒童 設1間全日制 學校課室 (由教育局按地 區／學校網估算)	79間課室	30間課室	54間課室	-25間課室 ^{&}
中學	每40名 12至17歲青少年 設1間全日制學校 課室 (由教育局按全港 估算)	64間課室	24間課室	24間課室	-40間課室 ^{&}

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
醫院	每1 000人 設5.5張病牀 (由醫院管理局按區域／聯網估算)	308張病牀	90張病牀	90張病牀	-218張病牀^ (根據醫管局將按區域／聯網估算，第一個及第二個十年醫院發展計劃能應付預計的服務需求^)
診所／健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	0	0	0	0
幼兒中心	每25 000名兒童 設100個 資助名額# (由社會福利署按社區估算)	219	0	0	-219~ (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
綜合青少年服務中心	每12 000名 6至24歲人士 設1間# (由社會福利署按社區估算)	0	0	0	0
綜合家庭服務中心	每100 000至 150 000人 設1間# (由社會福利署按服務範圍估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的 新發展區設1間# (由社會福利署估算)	不適用	0	0	不適用
長者鄰舍中心	每個人口15 000至20 000人的新建及重建房屋區羣設1間 (包括公營和私營房屋)# (由社會福利署估算)	不適用	0	0	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上長者設17.2個資助名額#* (由社會福利署按地區估算)	223個名額	22個名額	64個名額	-159個名額~ (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
安老院	每1 000名65歲或以上長者設21.3個資助牀位# (由社會福利署按聯網估算)	277個牀位	20個牀位	120個牀位	-157個牀位~ (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應(包括現有供應)	
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	54個名額	0個名額	60個名額	6個名額 (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	106個名額	0個名額	0個名額	-106個名額~ (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
住宿照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	166個名額	0個名額	0個名額	-166個名額~ (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0

註：

分區計劃大綱圖涵蓋範圍的規劃人口約為 54 900 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 56 000 人。全部人口數字調整至最接近的百位數。

備註：

有關要求不包括流動人口。

^ 欠缺的病床數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區的居民提供服務。第一個及第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行醫院重建計劃，以提供額外病床服務新界西聯網的人口。第一個及第二個十年醫院發展計劃能應付預計的服務需求。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

~ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

& 欠缺的課室數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而根據教育局的資料，整體言，公營小學學額供應的規劃是以區為本，而公營中學學額供應則按全港整體情況規劃。按現行機制，教育局會參考根據政府統計處定期更新的人口推算而編製的學齡人口推算，並考慮現時各級學生的實際人數，以及最新人口變化(包括內地新來港兒童的數目)，以估計未來對學額和有關資源的需求。教育局在考慮最新的推算數字、其他可能影響個別地區學額需求的因素、在有關地區增加學額供應的不同方案，以及現行的教育政策(包括透過重置改善教學環境)等因素後，會決定是否需要分配校舍營辦新學校或重置現有學校。根據教育局的評估，目前灣仔區有足夠的小學和中學學額應付合資格的學齡人口。

元朗區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算)
			現有的供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 [#]	125.09 公頃	30.18 公頃	140.52 公頃	15.43 公頃
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 [#]	125.09 公頃	112.1 公頃	203.70 公頃	78.61 公頃
體育中心	每 50,000 至 65,000 人 1 間 [#] (按地區估算)	19	8	16	-3
運動場館／運動場	每 200,000 至 250,000 人 1 間 [#] (按地區估算)	5	2	3	-2
游泳池－ 標準池	每 287 000 人 設 1 個場館 [#] (按地區估算)	4	1	2	-2
警區警署	每 200 000 至 500 000 人 設 1 間 (按區域估算)	2	1	2	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人 設 1 間 (按地區估算)	6	4	6	0
裁判法院	每 660 000 人	1	0	1	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算)
			現有的供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
(8 個法庭)	設 1 間 (按 區 域 估 算)				
社區會堂	沒有既定標準	不適用	9	14	不適用
圖書館	每 200 000 人 設 1 間分區 圖書館 ^{#π} (按地區估算)	6	3	3	- 3
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲幼童 設 34 個課室 [#]	800 個 課室	489 個 課室	836 個 課室	36 個 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設 1 個全 日制課室 [#] (由教育局按地區 ／學校網估算)	2,043 個 課室	1,290 個 課室	2,166 個 課室	123 個 課室
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設 1 個 全日制課室 [#] (由教育局按全港 估算)	1,439 個 課室	1,157 個 課室	1,517 個 課室	78 個 課室
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病床 [^] (由醫院管理局按 區域／聯網估算)	7,012 張 病床	1,070 張 病床	3,670 張 病床	- 3,342 張 病床 (根據醫院管 理局按區域/ 聯網估算，將 由第一個及第 二個十年醫院 發展計劃能應付預 計的服務需求 [^])

設施種類	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算)
			現有的供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
診所／健康中心	每 100 000 人 設 1 間 (按地區估算)	12	5	11	- 1
幼兒中心	每 25 000 人 設 100 個資助 服務名額 [#] (由社署按社區估 算)	5,003 個 名額	487 個 名額	1,775 個 名額	- 3,228 個 名額 (按較大的範圍 估算所訂的 長遠目標)
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲的人士 設 1 間 [#] (由社署按社區估 算)	17	11	17	0
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人 設 1 間 [#] (由社署按服務範 圍估算)	8	6	8	0
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上 的新發展區設 1 間 [#] (由社署估算)	不適用	2	3	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為 15 000 至 20 000 人的新建和重建 的住宅區(包括公 營及私營房屋) 設 1 間 [#] (由社署估算)	不適用	8	22	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算)
			現有的供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
社區照顧服務設施	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額* (由社署按地區估算)	5,114 個名額	719 個名額	2,119 個名額	- 2,995 個名額 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
安老院舍	每 1 000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位# (由社署按聯網估算)	6,333 個床位	2,058 個床位	4,320 個床位	- 2,013 個床位 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
學前康復服務	每 1 000 名 0 至 6 歲幼童設 23 個資助服務名額# (由社署按地區估算)	1,222 個名額	280 個名額	640 個名額	- 582 個名額 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
日間康復服務	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 23 個資助服務名額# (由社署按地區估算)	2,415 個名額	868 個名額	1,808 個名額	- 607 個名額 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
院舍照顧服務	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 36 個資助服務名額# (由社署按聯網估算)	3,781 個名額	818 個名額	3,342 個名額	- 439 個名額 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
日間社區康復中心	每 420 000 人設 1 間# (由社署按地區估	2	0	2	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算)
			現有的供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
	算)				
殘疾人士地區支援中心	每 280 000 人設 1 間 [#] (由社署按地區估算)	4	2	3	- 1 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)
精神健康綜合社區中心	每 310 000 人設 1 間標準中心 [#] (由社署按地區估算)	3.7	1.7	1.7	- 2 (由社署按較大的範圍估算所訂的長遠目標)

Note:

元朗區的規劃居住人口約為 1,250,800 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 1,274,900 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

Remarks:

[#] 有關要求不包括規劃流動人口。

[^] 欠缺的病床數目是根據元朗區的規劃人口計算得出，而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界西聯網為屯門及元朗區的居民提供服務。第一個及第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，以提供額外病床服務新界西聯網的人口。第一個及第二個十年醫院發展計劃可應付預計的服務需求。

^π 小型圖書館亦計算在內，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

^{*} 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

⁻ 欠缺的設施數目是根據元朗區的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2023 年 8 月