



圖例  
NOTATION

ZONES

綜合發展區  
RESIDENTIAL (GROUP A)  
RESIDENTIAL (GROUP B)  
RESIDENTIAL (GROUP E)  
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY  
OPEN SPACE  
OTHER SPECIFIED USES  
GREEN BELT

CDA  
RIA  
RIB  
RIE  
V  
GIC  
O  
OU  
GB

地帶

綜合發展區  
住宅（甲類）  
住宅（乙類）  
住宅（戊類）  
鄉村式發展  
政府、機構或社區  
休憩用地  
其他指定用途  
綠化地帶

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION  
(ELEVATED)  
LIGHT RAIL AND STOP  
MAJOR ROAD AND JUNCTION  
ELEVATED ROAD

交通

鐵路及車站（高架）  
輕鐵及車站  
主要道路及路口  
高架道路

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME  
PLANNING AREA NUMBER  
PETROL FILLING STATION

其他

規劃範圍界線  
規劃區編號  
加油站

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

| USES                                 | 大約百分比及分率<br>APPROXIMATE AREA & % |        | 用途       |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------|----------|
|                                      | 公頃<br>HECTARES                   | % 百分比  |          |
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA       | 23.96                            | 4.27   | 綜合發展區    |
| RESIDENTIAL (GROUP A)                | 62.21                            | 11.10  | 住宅（甲類）   |
| RESIDENTIAL (GROUP B)                | 33.62                            | 6.03   | 住宅（乙類）   |
| RESIDENTIAL (GROUP E)                | 4.63                             | 0.83   | 住宅（戊類）   |
| VILLAGE TYPE DEVELOPMENT             | 99.97                            | 17.83  | 鄉村式發展    |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | 44.61                            | 7.96   | 政府、機構或社區 |
| OPEN SPACE                           | 52.41                            | 9.35   | 休憩用地     |
| OTHER SPECIFIED USES                 | 104.50                           | 18.84  | 其他指定用途   |
| GREEN BELT                           | 38.80                            | 6.92   | 綠化地帶     |
| NULLAH                               | 11.09                            | 1.98   | 明渠       |
| MAJOR ROAD ETC.                      | 84.57                            | 15.29  | 主要道路等    |
| TOTAL PLANNING SCHEME AREA           | 569.57                           | 100.00 | 規劃範圍總面積  |

核准圖編號 S/YL/21 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL/21

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5  
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A1  
AMENDMENT ITEM A2

修訂項目 A 1 項  
修訂項目 A 2 項

（參看附表）  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2015年12月11日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/YL/21 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/YL/21 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
11 DECEMBER 2015

Signed Raymond LEE 李啟榮 簽署  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書  
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的元朗分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
YUEN LONG - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺

0 200 400 600 800 METRES

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/22

**SCHEDULE OF AMENDMENTS TO THE  
APPROVED YUEN LONG OUTLINE ZONING PLAN NO. S/YL/21  
MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD  
UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)**

**I. Amendments to Matters shown on the Plan**

- Item A1 – Rezoning of an area to the southwest of the junction of Shap Pat Heung Road and Tai Shu Ha Road West in Ma Tin Pok from “Village Type Development” to “Government, Institution or Community (5)” (“G/IC(5)”).
- Item A2 – Rezoning of an area at the junction of Shap Pat Heung Road and Tai Shu Ha Road West in Ma Tin Pok from “Government, Institution or Community(1)” to “G/IC(5)”.

**II. Amendments to the Notes of the Plan**

- (a) Revision to the Schedule of Uses of the Notes for the “Government, Institution or Community” (“G/IC”) zone to incorporate ‘Residential Institution (Hostel and Dormitory only) (on land designated “G/IC(5)” only)’ as a Column 1 use and to replace ‘Residential Institution’ under Column 2 by ‘Residential Institution (not elsewhere specified)’.
- (b) Revision to the Remarks of the Notes for the “G/IC” zone to incorporate the building height restriction and provision for minor relaxation of such restriction for the “G/IC(5)” sub-area.

Town Planning Board

11 December 2015

**Extract of minutes of the 4th Town Planning & Development Committee of  
Yuen Long District Council held on 15.7.2015**

**議程第二項：**

**青年宿舍計劃 — 保良局元朗青年宿舍  
(城委會文件 2015/第 8 號)**

**議程第四項：委員提問**

**(1) 黃偉賢議員建議討論私人發展商捐地事宜  
(城委會文件 2015/第 10 號)**

3. 主席表示，由於議程第二項與第四項(1)屬相關議題，現建議將兩個議程合併討論，並獲得委員同意。

4. 主席請委員參閱第8號及第10號文件，以及屯門及元朗西規劃署就委員提問的書面回覆。

5. 主席歡迎下列人士出席是次會議：

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 伍育行女士  | 民政事務局助理秘書長             |
| 陳欽勉先生  | 保良局行政總監                |
| 余陳慧萍女士 | 保良局社會服務總幹事(家庭、幼兒及兒青)   |
| 陳嘉怡女士  | 保良局企業傳訊及公關部主管          |
| 梁宇翔先生  | 保良局產業及工程部主管            |
| 何劍琴女士  | 屯門及元朗西規劃處高級城市規劃師/元朗西 1 |

6. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

(1) 委員對青年宿舍計劃表示支持，認為此計劃能紓緩青年的住屋需要，增加社會對青年的幫助，希望計劃能盡快落實，表示如有需要委員可提供協助及作出配合，並查詢青年宿舍計劃的時間表；

(2) 委員關注青年宿舍的設計及設施的安排；在設計方面，委員建議增加樓宇的層數及擴大單位面積，並表示樓宇的外形設計未能善用空間；在設施方面，委員建議增加康樂設施及公用廚房的面積，並為青年提供適當比例的設備；另有委員表示住戶對停車場的需求不大，建議用作興建康樂設施；

- (3) 委員普遍支持計劃內的宿舍租金、入息及資產上限等安排，建議政府適時按物價指數調整有關金額，並在租金釐定方面以居住者的負擔能力作考慮指標；
- (4) 有委員查詢申請資格的審查方式及相關限制，如詢問有公屋戶籍的青年的申請程序及宿舍家庭成員增加的安排等，促請政府作多方面考慮；
- (5) 在交通方面，有委員表示青年宿舍的位置偏遠，建議加強青年宿舍與市區的交通連接，同時希望日後政府能在市區興建更多青年宿舍；另有委員表示相關部門應與運輸署研究加強該區的運輸系統，並評估上述計劃對附近民居的影響；
- (6) 有委員建議政府放寬宿舍附近十八鄉土地的用途限制，表示青年宿舍附近的土地不能興建丁屋，希望政府同步發展周邊土地以善用土地資源，並就有關決定諮詢鄉事委員會；
- (7) 有委員認為局方只在租戶入住時進行入息及資產審查，令青年宿舍的住戶欠缺流動性，促請政府計劃更完善的制度，以達致加強流動性的目標；及
- (8) 委員表示局方需就上述計劃向城市規劃委員會申請放寬土地用途限制，有委員查詢規劃署處理相關申請的情況及彈性處理的例子。

7. 民政事務局代表伍育行女士的綜合回應如下：

- (1) 青年宿舍計劃的運作細節仍需進一步研究，局方會就委員的具體意見與相關部門再作詳細考慮；
- (2) 在申請資格的審查方面，局方會參考其他資助房屋計劃的做法，例如要求申請人就資產狀況宣誓；局方會進一步研究租約上的相關條文，以防止申請人虛報資產；
- (3) 在資產審查方面，局方會定期檢討及調整計劃的入息限制及資產限額，根據2014年的統計數據，局方已調整計劃的申請人入息上限，由1.5萬元增至1.7萬元，而租戶只須在入住時接受入息及資產審查，續租時毋須再接受審查；
- (4) 在服務對象方面，局方歡迎18至30歲的夫婦申請青年宿舍的雙人單位，如夫婦在居住期間生育子女，需向宿舍營辦機構申報，機構會安排有關家庭在合理時間內搬離宿舍；
- (5) 如有公屋戶籍人士欲申請青年宿舍，申請人可參考青少年到國外讀書的做法，向房屋署申請「暫時遷離」；申請人可在日後申請遷回公屋內居住；及
- (6) 局方希望藉此計劃鼓勵青年儲蓄，同時滿足部份在職青年對在一段時間內擁有自己居住空間的渴望。

8. 保良局代表陳欽勉先生的綜合回應如下：

- (1) 感謝委員對上述項目的支持及建議，表示保良局現正就計劃的整體規劃與政府當局及有關技術部門磋商，並會對委員的建議與相關部門再作商討；
- (2) 保良局希望計劃能盡快完成；期望在政府有關部門的支持下可在本年底向城市規劃委員會遞交規劃申請，並希望在明年初將計劃的工程顧問費用提交立法會財務委員會審議；
- (3) 就交通方面，保良局在與運輸署稍後的商討時會跟進公共交通安排；包括向運輸署提出研究接駁巴士服務；及
- (4) 停車場設置的目的是方便職員及其他團體為住戶提供服務及協助；就委員提出若車位空置會否用作其他用途的查詢，表示政府政策上不容許宿舍內提供牟利的服務設施，但保良局會在此前題下考慮相關的意見。

9. 保良局代表梁宇翔先生的綜合回應如下：

- (1) 在設施方面，宿舍內設有公用廚房，地庫內會設置單車停泊位，戶外亦有綠化空間，希望盡量為用戶提供多元化的設施；及
- (2) 在設計方面，由於青年宿舍的房間面積有限，間格上會使用開放式設計以善用空間；在樓宇設計方面，現時的設計是考慮到地下溶洞的位置、通風、噪音及光線等因素而定。

10. 保良局代表余陳慧萍女士的綜合回應如下：

- (1) 保良局期望以此青年宿舍作為推展青少年服務的旗艦單位，並提供生涯規劃、職業導向及財務管理等服務，增強宿舍及區內青年的個人競爭力；
- (2) 保良局青少年服務現時與多個社區組織、專業團隊及商會等合作，為青年舉辦不同類型的活動，如形象設計、溝通技巧、壓力管理等課程；除此亦計劃於青年宿舍組織義工服務及體育活動，幫助青年個人成長及培養積極的人生態度；及
- (3) 同時，保良局亦將推出青年創業基金，配合政府推出的青年發展基金，協助青年人創業。

11. 經討論後，郭強議員, MH提出以下動議，徐君紹議員和議：

「本會支持保良局青年宿舍計劃，並促請政府各部門全面配合，加快此利民計劃得以早日落成。」

12. 委員以舉手及記名方式就上述動議進行表決。沈豪傑議員、陳思靜議員、張木林議員、程振明議員、周永勤議員、徐君紹議員、鄭俊宇議員、郭慶平議員、郭強議員, MH、黎偉雄議員、李月民議員, MH、梁福元議員、呂堅議員、陸頌雄議員、麥業成議員、文炳南議員, MH、蕭浪鳴議員、戴耀華議員, MH, JP、鄧慶業議員, BBS、

鄧家良議員、鄧勵東議員、黃偉賢議員、袁敏兒議員、方文利先生、郭時興先生、鄧作霖先生、鄧觀送先生、鄧鈺琳先生、黃永生先生、楊金舜先生及楊家榮先生贊成上述動議；沒有人反對上述動議；及沒有人對上述動議表示棄權。

13. 主席宣布，有31票贊成、0票反對及0票棄權，以絕對多數票通過上述動議。

14. 主席總結，表示上述計劃有助暫時紓緩青年的住屋問題，委員對計劃表示支持。主席促請有關部門向城市規劃委員會申請放寬土地用途限制，並盡快推行此計劃。如有需要，有關當局可要求區議會作出支援。

（會後補註：主席已於本年七月十六日致函民政事務局、規劃署及地政總署轉達上述動議，秘書處已於本年八月四日把民政事務局及元朗地政處的書面回覆轉交議員參閱。）

**Extract of minutes of the 5th Town Planning & Development Committee  
of Yuen Long District Council held on 16.9.2015**

**議程第二項：**

**規劃署 - 諮詢擬議修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》  
(城委會文件 2015／第 12 號)**

3. 主席請委員參閱第12號文件，並歡迎下列人士出席是次會議：

林智文先生      規劃署屯門及元朗西規劃專員

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員支持馬田壘十八鄉路及大樹下西路交界的擬議修訂項目，表示修訂項目配合青年宿舍計劃，符合公眾期待及需求，並有助紓緩青年人的住屋需要。但有委員查詢青年宿舍對租戶有否限制；
- (2) 有委員查詢青年宿舍用地的改劃程序，表示城市規劃委員會尚未通過有關申請，規劃署已開始修訂元朗分區計劃大綱核准圖；委員認為規劃署修訂圖則的程序與過往不同，促請部門回應；
- (3) 有委員表示修訂項目涉及「鄉村式發展」地帶，政府應就土地用途的更改再令覓合適土地劃作興建丁屋的用途，以向受影響居民作出相應補償；
- (4) 有委員建議政府放寬青年宿舍附近十八鄉土地的用途限制，表示該區的土地不能興建丁屋，希望政府善用土地資源並增加房屋供應；
- (5) 有委員指出青年宿舍所坐落的「政府、機構或社區」地帶，規劃署曾加入高度限制，而現時則重新增加該土地的樓宇高度限制，帶出規劃署當年的評估錯誤，並表示規劃署應同時放寬附近的樓宇可建層數以配合需求；
- (6) 有委員查詢青年宿舍用地附近設加油站對青年宿舍有否影響；及
- (7) 委員關注元朗喜業街以南的修訂項目，指出在工業區內興建安老院舍的問題，擔心該區的環境及空氣質素不適合長者生活；另有委員表示該用地現時建議興建社會福利設施，查詢日後如改變土地用途有否限制。

5. 規劃署代表林智文先生的綜合回應如下：

- (1) 青年宿舍計劃的目標租戶是年齡介乎18至30歲的在職青年(包括自僱人

士)，申請方面亦有相關的入息及資產限額，計劃的詳情可參閱民政事務局在上一次會議提交有關青年宿舍計劃的文件（**城委會文件2015／第8號**）；

- (2) 青年宿舍計劃是施政報告中提出會推動的計劃，屬政府參與的計劃，有別於一般私人發展商提出的發展建議，因此規劃署會協助修訂有關分區計劃大綱圖以配合計劃，過往其他青年宿舍用地的改劃工作亦是同樣安排；
- (3) 青年宿舍計劃是由相關的土地擁有人提出，規劃署希望盡快修訂有關分區計劃大綱圖以落實青年宿舍計劃，因此現時會先改劃青年宿舍用地；區內其他土地的用途及發展限制的檢討牽涉更多不同的範疇及較為複雜，規劃署會就委員的意見審視如何優化區內的規劃，同時表示規劃署與區議會及各鄉事委員會有密切的合作關係，樂意與居民交流意見；
- (4) 就委員對青年宿舍附近加油站的查詢，保良局曾進行相關的定量風險評估，認為青年宿舍與加油站共存沒有造成不能接受的問題；及
- (5) 有關元朗喜業街以南的修訂項目，城市規劃委員會在2012年已批准由私人發展商提交的改劃土地用途申請，為確保土地用途協調，改劃後安老院舍用途須經城市規劃委員會審批。而改劃後該用地亦不可私自改建成住宅，除非得到城市規劃委員會的許可。

6. 主席總結，表示文件內的修訂項目符合公眾利益，委員普遍支持有關計劃；主席指出是次更改的規劃主要有關青年宿舍及安老院舍的用地，如土地被用作其他用途，規劃署須諮詢區議會。

**Extract of minutes of the 1st Town Planning & Development Committee  
of Yuen Long District Council held on 15.1.2016**

**規劃署 - 諮詢《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》  
(城委會文件 2016/第 1 號)**

---

11. 主席請委員參閱第1號文件，內容旨在諮詢委員對《元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/22》所載修訂的意見；並歡迎規劃署的以下代表出席會議，介紹文件和解答委員提問：

林智文先生 規劃署屯門及元朗西規劃專員

12. 規劃署代表林智文先生簡介是次修訂。並指出在去年9月，規劃署徵詢城委會對分區計劃大綱圖的擬議修訂。當時的擬議修訂也包括將一幅位於元朗喜業街的土地改劃作安老院舍發展。其後，在考慮了申請人提出把修訂擱置的要求後，城市規劃委員會決定不會進行有關擬議修訂。現時修訂項目只涉及馬田壘的青年宿舍計劃。

13. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 委員支持興建青年宿舍計劃，但關注是次更改土地用途只針對計劃項目而度身訂做，並沒有考慮附近土地的發展，促請政府發展時一併考慮項目周邊土地用途的修改；
- (2) 有委員表示，發展項目減少了「鄉村式發展」用地，部分「鄉村式發展」用地亦不能興建丁屋，要求政府發展徵收土地時制訂補償政策給原居

民，釋放土地補充「鄉村式發展」用地，達至城鄉共融，以免發展時遭地方反對。有委員亦表示，若私人發展商收購土地便不同意補償；

- (3) 有委員關注發展宿舍項目影響周邊村落，希望政府考慮道路設施配套、排水系統等，主動提出相關修訂改善區內道路堵塞和街道水浸問題，有助社區發展順暢，避免製造區內矛盾；及
- (4) 有委員指出修改《註釋》後列明宿舍為經常准許的用途，查詢日後其他私人發展商是否也不需申請便可建旅舍或宿舍和能否補地價後售出單位，擔心政策造成灰色地帶影響青年入住宿舍的機會，希望相關發展以青年人為優先。

14. 規劃署代表林智文先生的綜合回應如下：

- (1) 修訂項目屬於民政事務局的青年宿舍計劃下推展的項目，而非普通的私人物業發展。政府負責建築費用，由保良局營運，而政策下亦有租金、入住資格等限制。項目獲民政事務局的政策支持及相關部門同意後，才進行土地用途修改配合。至於區內其他土地的用途及發展的檢討會涉及的課題及持份者較多及複雜，未能短期內達成共識及結論，為盡快落實計劃，提供這類宿舍滿足社會要求，現時只優先改劃有關用地。但規劃署將與區議會及各鄉事委員會就區內的土地規劃事宜保持密切聯絡，樂意與地區人士交流意見。
- (2) 有關的土地為私人發展商擁有並捐出，該「鄉村式發展」地帶所涉及亦非原居民的認可鄉村。
- (3) 項目倡議人在改劃前已進行各方面的技術評估，包括交通道路、環保、視覺、排污等方面。相關部門已審閱相關的技術評估，並對該項目沒有反對。
- (4) 是次修訂只適用於此幅青年宿舍計劃用地，若私人發展商提出在其他「政府、機構或社區」地帶發展類似的建議，也一樣須先得民政事務局的政策支持及有關部門的同意，才會修訂分區計劃大綱圖，根據民政事務局就「青年宿舍計劃」所提交的文件表示，宿舍是由非政府機構以可負擔的租金租用給合資格的青年。

15. 主席總結，表示委員支持和配合計劃；指出委員關注政府徵收「鄉村式發展」用地時補償給原居民，希望政府積極考慮及跟進此事以照顧原居民的住屋需要，委員亦可向城市規劃委員會反映意見。



一八七八年成立  
FOUNDED 1878

顧問局當然主席  
民政事務局長

乙未年董事會

主席

朱李月華博士

副主席

郭羅桂珍博士, BBS

陳細潔小姐

蔡李惠莉博士

馬清楠律師, OStJ, JP

何何超鳳女士

總理

羅梁芷珊女士

林潞先生

正欣先生

龐董晶怡女士

陳黎惠蓮女士

黃偉傑醫生

朱文忠先生

李何芷韻女士

譚毓楨小姐

吳士元先生

顧東華先生

曹貴子醫生

鄧宜宏雁女士

何猷亨先生

Advisory Board  
Ex-officio Chairman  
Secretary for Home Affairs

Board of Directors  
2015 / 2016

Chairman

Dr. Pollyanna Y.W. CHU

Vice Chairmen

Dr. Eleanor K.C. KWOK, BBS

Miss Abbie S.K. CHAN

Dr. Margaret W.L. CHOI

Mr. Ching Nam MA, OStJ, JP

Mrs. Daisy C.F. HO

Directors

Mrs. Canny C.S. LO

Mr. Calvin L. LAM

Mr. Daniel C.Y. CHAN

Mrs. Helena C.Y. PONG

Mrs. Winnie W.L. CHAN

Dr. Alson W.K. WONG

Mr. Sam M.C. CHU

Mrs. Amanda T.W. LEE

Miss Jenny Y.C. TAM

Mr. Terry S.Y. NG

Mr. William T.W. KOO

Dr. Roy K.C. CHO

Mrs. Emily H.Y. TANG

Mr. Arnaldo Y.H. HO

LH4 04/15/54K

TPB/R/S/YL/22-1

Annex IV-1 of TPB

Paper No. 10131

保良局

PO LEUNG KUK

TEL: 2277 8888 • FAX: 2276 4500

4 February, 2016

Secretary of the Town Planning Board

15/F, North Point Government Offices,

333 Java Road, North Point, Hong Kong.

Dear Sir/Madam,

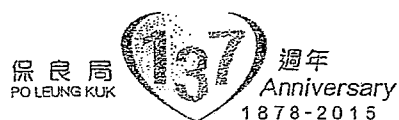
On behalf of Po Leung Kuk, I write to make representation to Town Planning Board to support the Proposed Amendment to the Approved Yuen Long Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL/21. The amendment to rezone the site from "Government, Institution or Community (1)" ("G/IC(1)") and "Village Type Development" ("V") to "G/IC(5)" at the junction of Shap Pat Heung Road and Tai Shu Ha Road West, at Ma Tin Pok (Items A1 and A2 on Plan 1) is required for the youth hostel development by Po Leung Kuk to provide a total of about 1,680 hostel places.

### Objective and Services

The Government's Youth Hostel Scheme (YHS) aims to (a) provide an alternative to meeting the needs of some working youths in having their own living spaces for a period of time; (b) enable the young tenants to accumulate savings to pursue their medium term aspirations; and (c) unleash the potential of the under-utilised sites held by NGOs. Following this Government's policy, Po Leung Kuk (PLK) plans to build a youth hostel at Ma Tin Pok, Yuen Long, namely the Po Leung Kuk Lee Shau Kee Youth Oasis.

In addition to running the YHS, Po Leung Kuk will launch a series of programmes in the project for young people in Life Planning Education, financial education and saving plan as well as assistance for business startup.

The proposed rezoning and relaxation of maximum building height restriction on the Plan will be essential for YHS development.



香港禮頓道六十六號

66 LEIGHTON ROAD, HONG KONG

電郵 E-MAIL: plkinfo@poleungkuk.org.hk

網址 WEBSITE: <http://www.poleungkuk.org.hk>



002



一八七八年成立  
FOUNDED 1878

顧問局當然主席  
民政事務局局長

乙未年董事會

主席

朱李月華博士

副主席

郭羅桂珍博士, BBS

陳細潔小姐

蔡李惠莉博士

馬清楠律師, OStJ, JP

何何超鳳女士

總理

羅梁芷珊女士

馮潞先生

陳正欣先生

龐重晶怡女士

陳黎惠蓮女士

黃偉傑醫生

朱文忠先生

李何芷韻女士

譚毓楨小姐

吳士元先生

顧東華先生

曹貴子醫生

鄧宣宏雁女士

何猷亨先生

Advisory Board  
Ex-officio Chairman  
Secretary for Home Affairs

Board of Directors  
2015 / 2016

Chairman

Dr. Pollyanna Y.W. CHU

Vice Chairmen

Dr. Eleanor K.C. KWOK, BBS

Miss Abbie S.K. CHAN

Dr. Margaret W.L. CHOI

Mr. Ching Nam MA, OStJ, JP

Mrs. Daisy C.F. HO

Directors

Mrs. Canny C.S. LO

Mr. Calvin L. LAM

Mr. Daniel C.Y. CHAN

Mrs. Helena C.Y. PONG

Mrs. Winnie W.L. CHAN

Dr. Alson W.K. WONG

Mr. Sam M.C. CHU

Mrs. Amanda T.W. LEE

Miss Jenny Y.C. TAM

Mr. Terry S.Y. NG

Mr. William T.W. KOO

Dr. Roy K.C. CHO

Mrs. Emily H.Y. TANG

Mr. Arnaldo Y.H. HO

LH4 04/15/54K

保良局

PO LEUNG KUK

TEL: 2277 8888 • FAX: 2576 4509

### Technical Assessments

Several technical assessments including traffic impact assessment, noise impact assessment, air ventilation assessment and etc have been completed and accepted by relevant government departments.

### Local Support

The Yuen Long District Council's Town Planning and Development Committee (YLTPDC) was consulted in July 2015 on the proposal. Members indicated strong support for the project and passed a resolution urging all relevant bureaux and departments to cooperate to enable the timely implementation of the project. And the proposed amendments to the OZP necessary for this youth hostel project were also supported by YLTPDC in September 2015.

PLK strives to implement the project as soon as possible for the benefit of working youths and hopes that the draft OZP would be approved soon. Once again, I like to extend my sincerest gratitude to all members of the community for their support and understanding of our service commitments.

Yours sincerely,

Dr. Pollyanna Y. W. CHU  
Chairman  
Po Leung Kuk

保良局  
PO LEUNG KUK



週年  
Anniversary  
1878-2015

香港禮頓道六十六號

66 LEIGHTON ROAD, HONG KONG

電郵 E-MAIL: plkinfo@poleungkuk.org.hk

網址 WEBSITE: <http://www.poleungkuk.org.hk>



寄件人: Dennis Li [REDACTED]  
寄件日期: 05日02月2016年星期五 12:45  
收件者: tpbpd@pland.gov.hk  
主旨: Comments for Yuen Long Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL/21  
附件: 2016-02 Letter to Town Planning.pdf

Dear Sir / Madam

Attached is the letter from Po Leung Kuk to support the Proposed Amendment to the Approved Yuen Long Outline Zoning Plan (OZP) No. S/YL/21.

Thanks.

Kind regards

Dennis Li  
Senior Corporate Communications Executive  
Po Leung Kuk  
Tel: [REDACTED]

**Annex IV-2 of TPB**  
**Paper No. 10131**

就草圖作出申述  
Representation Relating to Draft Plan

參考編號  
Reference Number: 160204-192500-20682

提交限期  
Deadline for submission: 11/02/2016

提交日期及時間  
Date and time of submission: 04/02/2016 19:25:00

提出此宗申述的人士  
Person Making This Representation: 先生 Mr. 梁

申述詳情  
Details of the Representation :

與申述相關的草圖  
Draft plan to which the representation relates: S/YL/22

申述的性質及理由  
Nature of and reasons for the representation:

| 有關事項<br>Subject Matters    | 性質<br>Nature | 理由<br>Reason                                                                                              |
|----------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Item A1                    | 支持 Support   | 元朗青年宿舍為在職青年人度身訂造 - 將滿足18至30歲並希望有自己生活空間的在職青年，並為他們提供一個機會，給他們一段時間，以便他們積累儲蓄，進行未來的發展。計劃地點合適 有益有建設性 助社會和諧 推發展潛能 |
| Item A2                    | 支持 Support   | 元朗青年宿舍為在職青年人度身訂造 - 將滿足18至30歲並希望有自己生活空間的在職青年，並為他們提供一個機會，給他們一段時間，以便他們積累儲蓄，進行未來的發展。計劃地點合適 有益有建設性 助社會和諧 推發展潛能 |
| Notes of Plan<br>(a) & (b) | 支持 Support   | 元朗青年宿舍為在職青年人度身訂造 - 將滿足18至30歲並希望有自己生活空間的在職青年，並為他們提供一個機會，給他們一段時間，以便他們積累儲蓄，進行未來的發展。計劃地點合適 有益有建設性 助社會和諧 推發展潛能 |

對草圖的建議修訂(如有的話)  
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

## Annex IV-3 of TPB

Paper No. 10131

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

160207-202050-59442

提交限期

Deadline for submission:

11/02/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

07/02/2016 20:20:50

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. Wright FU

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/YL/22

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

| 有關事項<br>Subject Matters | 性質<br>Nature | 理由<br>Reason                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第A1及A2項                 | 反對 Oppose    | <p>是項圖則改劃乃為了配合某地產商早年曾經提出的「捐地」計劃，建議在該處發展青年旅舍。該發展商持有該土地多年，早年曾打算在該處發展私人住宅，惟後來卻決定以「捐地」的手法，把土地贈予政府。雖然現時青年旅舍的發展方案因未能跟政府達成捐地協議而改為跟非牟利機構合作發展，但如若政府及發展商因此案例而發展出一套成熟的「捐地」制度，日後當發展商面對具爭議的私人發展計劃時，便能假借「捐地」之名，意之把土地轉贈政府作公益用途，從而減少市民對發展計劃的反響，這將會對日後的土地買賣及運用過程，開了極壞的先例。</p> <p>另外，現時在該處欲發展為青年旅舍的土地上，仍有農夫在耕作中，經營果園。該地產商多年來不斷對農夫威逼利誘，令其承受巨大的壓力，而果園多年的心血亦會隨著旅舍的發展而毀於一旦。</p> |

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

Nil

## Annex IV-4 of TPB

Paper No. 10131

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

151223-132956-62748

提交限期

Deadline for submission:

11/02/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/12/2015 13:29:56

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

女士 Ms. TW LAM

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/YL/22

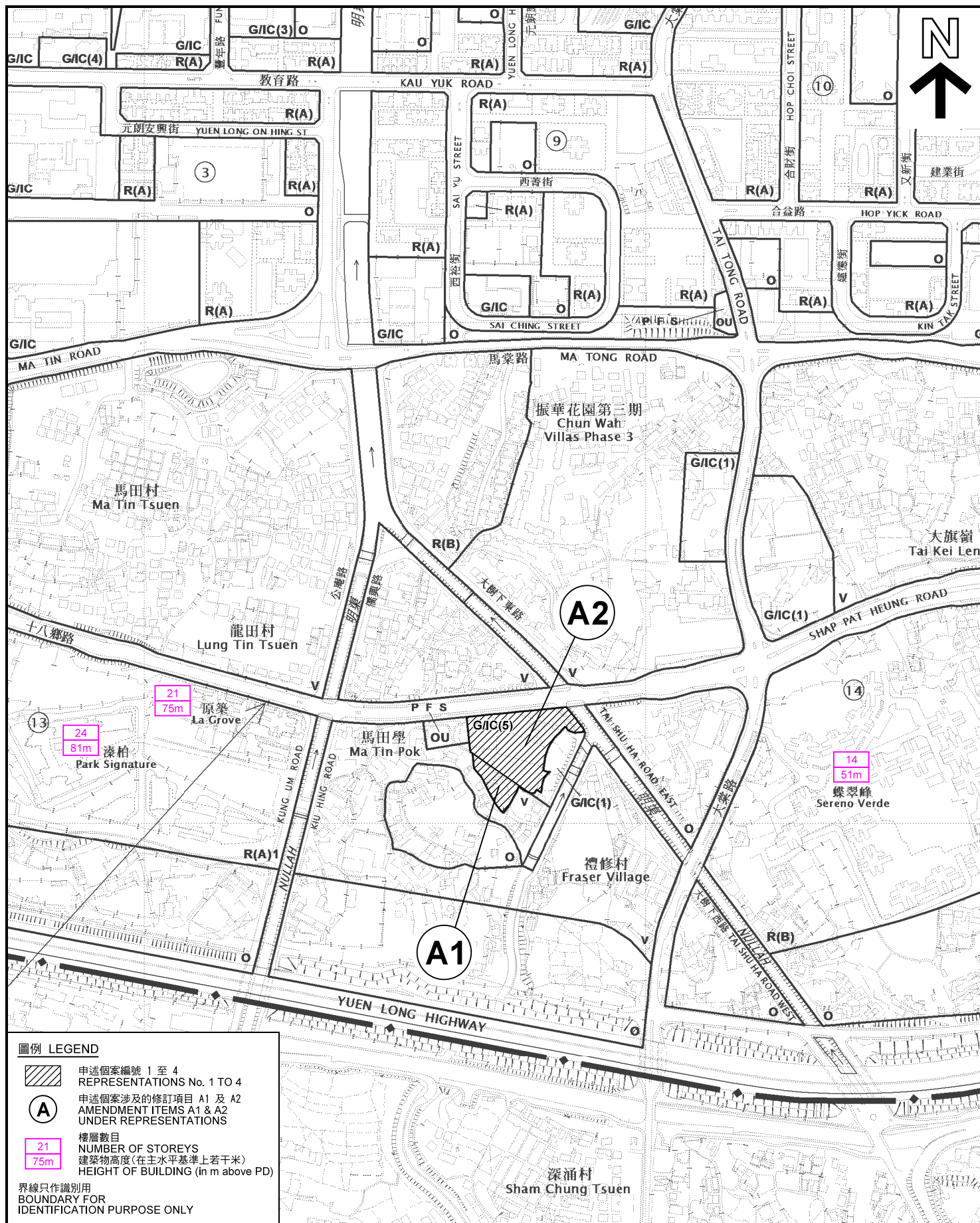
申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

| 有關事項<br>Subject Matters | 性質<br>Nature | 理由<br>Reason                                                                                                                 |
|-------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a1                      | 反對 Oppose    | please advise a comprehensive tree compensatory planting plan, in case there are trees affected by the proposed development. |
| a2                      | 反對 Oppose    | please advise a comprehensive tree compensatory planting plan, in case there are trees affected by the proposed development. |

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):



#### 圖例 LEGEND

- 申述個案編號 1 至 4  
REPRESENTATIONS No. 1 TO 4
- 申述個案涉及的修訂項目 A1 及 A2  
AMENDMENT ITEMS A1 & A2 UNDER REPRESENTATIONS
- 樓層數目  
NUMBER OF STOREYS
- 建築物高度 (在主水平基準上若干米)  
HEIGHT OF BUILDING (in m above PD)

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

#### 位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2016年6月6日擬備，  
所根據的資料為於2015年12月11日  
展示的分區計劃大綱圖編號 S/YL/22  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.6.2016  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/YL/22 EXHIBITED ON 11.12.2015

就元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22  
提出的申述個案編號 1 至 4 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 4  
TO DRAFT YUEN LONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL/22

SCALE 1 : 5 000 比例尺  
米 100 0 100 200 米  
METRES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/YL/22-1 to 4

圖 PLAN  
H-1





本摘要圖於2016年6月3日擬備，所根據的資料為地政總署於2015年8月3日拍攝的航攝照片編號 CW116290  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.6.2016  
BASED ON AERIAL PHOTO No.  
CW116290 TAKEN ON 3.8.2015  
BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

就元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22  
提出的申述個案編號 1 至 4 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 4  
TO DRAFT YUEN LONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL/22

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/YL/22-1 to 4

圖 PLAN  
H-3



申請地點界線只作識別用 APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

### 實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2016年6月13日擬備，所根據的資料為攝於2016年5月20日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 13.6.2016  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 20.5.2016

就元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22  
提出的申述個案編號 1 至 4 作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. 1 TO 4  
TO DRAFT YUEN LONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL/22

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/YL/22-1 to 4

圖 PLAN  
H-4