



城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27
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 - 把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。
- B 項 - 把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶。
- C 項 - 把位於元朗炮仗坊以西的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」支區的發展限制條款；和在「住宅(甲類)9」支區加入呈交發展藍圖的要求。
- (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
- (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》
Draft Yuen Long Outline Zoning Plan No. S/YL/28

申述人名單
Index of Representations

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/YL/28-R1	TPB/R/S/YL/28-S1	黃承熙
TPB/R/S/YL/28-R2	TPB/R/S/YL/28-S10	蘇玉蘭
TPB/R/S/YL/28-R3	TPB/R/S/YL/28-S18	林沛森
TPB/R/S/YL/28-R4	TPB/R/S/YL/28-S34	黃綺云
TPB/R/S/YL/28-R5	TPB/R/S/YL/28-S42	周春連
TPB/R/S/YL/28-R6	TPB/R/S/YL/28-S11	黃秀娟
TPB/R/S/YL/28-R7	TPB/R/S/YL/28-S13	黃輻洳
TPB/R/S/YL/28-R8	TPB/R/S/YL/28-S19	陳冠強
TPB/R/S/YL/28-R9	TPB/R/S/YL/28-S21	梁燕媚
TPB/R/S/YL/28-R10	TPB/R/S/YL/28-S22	嚴文偉
TPB/R/S/YL/28-R11	TPB/R/S/YL/28-S26	刘淑娟
TPB/R/S/YL/28-R12	TPB/R/S/YL/28-S38	姚丽嫦
TPB/R/S/YL/28-R13	TPB/R/S/YL/28-S49	謝玉英
TPB/R/S/YL/28-R14	TPB/R/S/YL/28-S53	莊玉貞
TPB/R/S/YL/28-R15	TPB/R/S/YL/28-S56	梁燕平
TPB/R/S/YL/28-R16	TPB/R/S/YL/28-S30	羅果珍
TPB/R/S/YL/28-R17	TPB/R/S/YL/28-S27	黎敏慧
TPB/R/S/YL/28-R18	TPB/R/S/YL/28-S33	潘潔宜
TPB/R/S/YL/28-R19	TPB/R/S/YL/28-S37	陳巧玲
TPB/R/S/YL/28-R20	TPB/R/S/YL/28-S43	何欽蓮
TPB/R/S/YL/28-R21	TPB/R/S/YL/28-S46	王素卿
TPB/R/S/YL/28-R22	TPB/R/S/YL/28-S52	張桂林
TPB/R/S/YL/28-R23	TPB/R/S/YL/28-S47	林佩云
TPB/R/S/YL/28-R24	TPB/R/S/YL/28-S54	陳施庆
TPB/R/S/YL/28-R25	TPB/R/S/YL/28-S55	刘耀南
TPB/R/S/YL/28-R26	TPB/R/S/YL/28-S2	黃國森
TPB/R/S/YL/28-R27	TPB/R/S/YL/28-S23	李志偉
TPB/R/S/YL/28-R28	TPB/R/S/YL/28-S24	梁芷悠
TPB/R/S/YL/28-R29	TPB/R/S/YL/28-S25	黎委娟
TPB/R/S/YL/28-R30	TPB/R/S/YL/28-S29	梁愛澤

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/YL/28-R31	TPB/R/S/YL/28-S40	謝燕芳
TPB/R/S/YL/28-R32	TPB/R/S/YL/28-S45	余金媚
TPB/R/S/YL/28-R33	TPB/R/S/YL/28-S50	陳美娟
TPB/R/S/YL/28-R34	TPB/R/S/YL/28-S17	文心田
TPB/R/S/YL/28-R35	TPB/R/S/YL/28-S44	林偉容
TPB/R/S/YL/28-R36	TPB/R/S/YL/28-S12	劉燕珍
TPB/R/S/YL/28-R37	TPB/R/S/YL/28-S48	馮倩婷
TPB/R/S/YL/28-R38	TPB/R/S/YL/28-S8	李協作
TPB/R/S/YL/28-R39	TPB/R/S/YL/28-S14	Chan Sak Han
TPB/R/S/YL/28-R40	TPB/R/S/YL/28-S16	Wong Hei Yu
TPB/R/S/YL/28-R41	TPB/R/S/YL/28-S39	胡克榮
TPB/R/S/YL/28-R42	TPB/R/S/YL/28-S3	黃錦昌
TPB/R/S/YL/28-R43	TPB/R/S/YL/28-S4	鄺波
TPB/R/S/YL/28-R44	TPB/R/S/YL/28-S7	Wong Kwok Chiu
TPB/R/S/YL/28-R45	TPB/R/S/YL/28-S41	何石富
TPB/R/S/YL/28-R46	TPB/R/S/YL/28-S6	Leung Wai Ling
TPB/R/S/YL/28-R47	TPB/R/S/YL/28-S31	周美卿
TPB/R/S/YL/28-R48	TPB/R/S/YL/28-S32	郭伙好
TPB/R/S/YL/28-R49	TPB/R/S/YL/28-S35	曹美蓮
TPB/R/S/YL/28-R50	TPB/R/S/YL/28-S36	胡潤松
TPB/R/S/YL/28-R51	TPB/R/S/YL/28-S28	黎秀芳
TPB/R/S/YL/28-R52	TPB/R/S/YL/28-S9	黃國偉
TPB/R/S/YL/28-R53	TPB/R/S/YL/28-S5	胡利華
TPB/R/S/YL/28-R54	TPB/R/S/YL/28-S15	Wong Siu Man
TPB/R/S/YL/28-R55	TPB/R/S/YL/28-S20	黎詠玲
TPB/R/S/YL/28-R56	TPB/R/S/YL/28-S51	莊良深
TPB/R/S/YL/28-R57	TPB/R/S/YL/28-S57	Mary Mulvihill

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁

< https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_YL_28.html > 查閱就《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Yuen Long Outline Zoning Plan No. S/YL/28 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at < https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_YL_28.html >.

二零二五年六月二十日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄的摘錄

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士和城市規劃師／屯門及元朗西章嘉芹女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

[公開會議]

擬修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/25號)

31. 秘書報告，對有關分區計劃大綱圖作出的擬議修訂之一涉及改劃一幅用地作私人住宅發展，旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就編號 Y/YL/19 的第 12A 條申請所作的決定(修訂項目 A)(下稱「項目 A」)。這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司貴星國際有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 何鉅業先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 潘樂祺先生 | — 為新世界公司的附屬公司的僱員；以及 |
| 葉文祺先生 | — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新世界集團的捐款。 |

32. 小組委員會備悉，何鉅業先生已離席，葉文祺先生因事未能出席會議。由於潘樂祺先生涉及直接利益，因此應請他暫時離席。

[潘樂祺先生此時離席。]

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目 A 至 C 是為了落實三宗已獲小組委員會局部同意／同意的第 12A 條申請。擬議修訂包括：

- (a) 項目 A—把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高住用地積比率訂為 6 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米；
- (b) 項目 B—把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率訂為 6.5 倍(當中住用地積比率不得超過 6 倍)，以及最高建築物高度訂為 25 層(不包括地庫)。須提供總樓面面積不少於 2 495 平方米的政府、機構及社區設施，並應計入地積比率；以及
- (c) 項目 C—把位於元朗炮仗坊以西的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積訂為 3 088 平方米，最大非住用總樓面面積訂為 1 522 平方米，用作提供安老院舍的最大總樓面面積訂為 4 723 平方米，以及最高建築物高度訂為 30 層(不包括地庫)。

34. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

35. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

36. 副主席和兩名委員就項目 A 提出以下問題：

(a) 《註釋》的「備註」訂明須提交發展藍圖的規定，詳情為何；

(b) 申請編號 Y/YL/19 的申請人在收購土地方面的最新進展；以及

(c) 有一塊政府土地毗鄰擬改劃土地用途地帶的申請地點，而該塊政府土地已建議納入「住宅(甲類)9」地帶內，其管理和維修保養的責任誰屬。

37. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 鑑於項目 A 用地第二階段發展範圍被棕地作業佔用，在考慮第 12A 條申請時，為回應小組委員會對工業區與住宅區為鄰可能產生的問題的關注，「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」第(h)段訂明規定，在「住宅(甲類)9」地帶內的任何發展，均須呈交發展藍圖和相關技術評估，以供小組委員會考慮，以便對擬議發展作出適當的規劃管制；

(b) 根據現行的理解，土地擁有權的狀況對比在第 12A 條申請階段時的狀況，並無更新，當中由申請人和其他擁有人所擁有的私人地段分別佔整個發展用地範圍約 40% 和 12%，其餘則為政府土地；以及

(c) 有關政府土地涵蓋大樹下東路部分現有道路，以及由路政署負責維修保養的一部分行人路，餘下部分

的行人路則由地政總署負責維修保養。此塊剩餘的政府土地在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，建議改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以配合改劃第 12A 條申請地點的用途地帶而理順用途地帶界線，該塊土地會維持現有狀況作政府土地，由相關政府部門根據既定做法負責管理和維修保養。

38. 副主席關注擬議發展分階段落實的情況和可能造成的環境影響，因為申請人尚未取得項目 A 用地餘下的私人土地，而在完成第一階段發展後，棕地作業仍有可能存在。主席回應時表示，《註釋》內訂明在「住宅(甲類)9」地帶進行發展須向城規會呈交發展藍圖的規定，旨在回應小組委員會對工業區與住宅區為鄰可能產生的問題和相關事宜的關注。申請人須提交包括涵蓋整幅用地的發展計劃、與棕地共存的局部發展計劃，以及相關技術評估連擬議緩解措施(包括就共存情況的評估及措施)，以供小組委員會考慮。

39. 主席表示，擬議修訂主要旨在落實三宗先前獲小組委員會同意的第 12A 條申請。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

40. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/27A》(展示時將重新編號為 S/YL/28)及文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，供公眾查閱；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/27A》(展示時將重新編號為 S/YL/28)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

41. 委員備悉，按照一般做法，在根據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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。]

議程項目 42

其他事項

[公開會議]

42. 餘無別事，會議於下午三時二十分結束。

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
				現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
休憩用地 ^{&}	地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	157.51 公頃	29.15 公頃	191.40 公頃	33.89 公頃
	鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	157.51 公頃	110.72 公頃	220.36 公頃	62.85 公頃
體育中心		每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	24	8	21	-3
運動場／ 運動場館		每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	6	2	3	-3
游泳池場館－ 標準池		每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	5	2	3	-2
警區警署		每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	3	1	3	0
分區警署		每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	8	4	7	-1

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院	每660 000人 設1間 (按區域估算)	2	0	1	-1
社區會堂	沒有既定標準	不適用	8	13	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區 圖書館 (按地區估算)	8	3	8	0
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室	793個 課室	476個 課室	954個 課室	161個 課室
小學	每25.5名 屬於6-11歲年齡 組別的人士 設1個全日制 課室 (由教育局按 地區／學校網 估算)	1 892個 課室	1 276個 課室	2 494個 課室	602個 課室
中學	每40名 屬於12-17歲年 齡組別的人士設 1個 全日制課室 (由教育局按 全港估算)	1 245個 課室	1 153個 課室	1 663個 課室	418個 課室

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
醫院	每1 000人 設5.5張病床 (由醫院管理局 (下稱「醫管局」)按區域／ 聯網估算)	8 823張 病床	1 122張 病床	6 422張病 床	-2 401張 病床 [^] (根據醫管局按 照區域／聯網 的估算，在第一 及第二個10 年醫院發展計 劃內提供 [^])
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	16	5	14	-2
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)	6 300個 名額	442個 名額	2 592個 名額	-3 708個 名額 [~]
綜合青少年服 務中心	每12 000名 屬於6-24歲年齡 組別的人士設1 間 [#] (由社署按社區 估算)	15	11	19	4
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)	10	6	11	1

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (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# (由社署估算)	不適用	2	5	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	7	25	不適用
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)	6 962個 名額	648個 名額	2 378個 名額	-4 584個 名額~
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)	8 622個 床位	1 833個 床位	5 687個 床位	-2 935個 床位~

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (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 [#] (由社署按地區 估算)	1 296個 名額	280個 名額	820個 名額	-476個 名額~
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)	3 153個 名額	898個 名額	1 568個 名額	-1 585個 名額~
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)	4 935個 名額	818個 名額	3 438個 名額	-1 497個 名額~
日間社區康復 中心	每420 000人 設1間 [#] (由社署按地區 估算)	3	0	2	-1~
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)	5	2	3	-2~

元朗區議會地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》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準規模中心 [#] (由社署按地區估算)	4.8	1.7	2.7	-2.1~

註：

規劃居住人口約為 1 575 100 人。如包括流動人口，總規劃人口約為 1 604 300 人。所有人口數字均已調整至最接近的百位數字。

備註：

有關要求不包括規劃流動人口。

& 儘管沒有按照合約編號第 CE 31/2019 (TP)《重塑香港公共空間－可行性研究》所建議，把鄰舍休憩用地及地區休憩用地分類，但現有表格所顯示的供應標準及分類，已參考《香港規劃標準與準則》第四章的要求。

^ 設施的供應短缺是根據區議會的規劃人口計算得出，而醫院管理局則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居民提供服務。第一及第二個 10 年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，將為新界西聯網的人口提供額外病床。第一及第二個 10 年醫院發展計劃將顧及預計的服務需求。

~ 設施的供應短缺是根據區議會的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在估算該設施的供應時則根據更廣泛的地域/分區作出評估。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。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，實際的供應量將視乎社會福利署在規劃和發展過程中的考慮。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。

2025 年 11 月