

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）元朗南房屋用地規劃及發展計劃，昨日起展開第三階段公眾諮詢。183公頃的新發展區經過修訂，最新容納人口增加5,000人至8.5萬人，新住宅單位增加1,600個至2.77萬個，公私营房屋比率維持六比四，預計首批居民於2026年遷入。發展局發言人表示，是在不改變最高5倍地積比的情況下，增加中低密度的住宅數目。

發展元朗南 住8.5萬人

183公頃建2.77萬伙 公私房屋6比4

新發展區位於元朗新市鎮的南面，成為其擴展部分，總面積為223公頃，其中183公頃為發展用地，棕地佔去106公頃。規劃包括三個住宅社區，包括高密度的「都會生活區」，最接近元朗新市鎮；中密度的「樂活生活區」，毗鄰大欖郊野公園；及低密度的「花園城區」，位於唐人新村內，附近將會發展田園地帶。當局預計提供1.65萬個公營房屋單位，及1.12萬個私人房屋單位。

依地形階梯式起樓 分高中低密度

為與元朗新市鎮、周邊地形環境及現有建築物配合，元朗南將採用階梯式的高度輪廓。靠近元朗新市鎮的建築物會較高，最高地積比率為5倍，往大欖郊野公園方向發展的建築物高度及密度逐步下調至2.4倍及4倍，以配合郊野公園的鄉郊特色。唐人新村門廊位置的地積比率會調高為3.5倍，考慮到唐人新村現有較為低矮的建築物，當局建議該區的地積比率為1倍及1.5倍。

新發展區將提供19.33萬平方米的商業樓面面積，預計提供1.08萬個就業機會。另外，由於區內部分土地現為露天貨場、修車場及倉庫等工業用途，當局建議於唐人新村北面、靠近元朗公路一帶，預留約12公頃土地作為「就業帶」，其中2公頃土地用作露天貯物及工場用途，餘下土地則研究採用多層工業大廈等方式，提供設施讓部分受影響的棕地作業遷入。「就業帶」的設計道路佈局，讓貨車直接駛往元朗公路，減少對住宅社區的影響。

私人土地佔八成 涉及大規模收地

發言人透露，新發展區主要針對大規模的棕地發展，區內可發展面積183公頃，整體逾80%屬於私人土地，涉及大規模收地，指無可避免有部分構築物需要清拆，以實施元朗南計劃，當局會參考古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置方案。政府預計保留現時的兩條原居民村，另外三條村只保留已發展區，村內棕地就會收回發展。整個元朗南約有130棟構築物受影響。

至於交通方面，為加強潛力區與元朗新市鎮、擬議洪水橋新發展區、鐵路站及大欖郊野公園的連接，當局除了研究興建新的道路，接駁發展區至西鐵元朗站，亦預留土地興建「環運運輸服務」連接洪水橋新發展區，但採用道路或者軌道模式尚待研究。同時，區內會提供行人通道及單車徑網絡，以連接洪水橋新發展區、元朗新市鎮及大欖郊野公園。

當局考慮到元朗南獨特的地理背景及周邊自然和鄉郊特色，規劃概念將促進城、鄉及自然共融，將會保留唐人新村南面的常耕農地，並劃為15公頃的「田園地帶」，與北面的「花園城區」互相配合。



■發展局建議全面活化元朗明渠，成為公眾步行道。 模擬圖片

關15公頃田園保育地帶

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）鄰近大欖郊野公園的元朗南發展區，擁有大片綠色天然景觀，為了平衡發展與保育，發展局建議保留位於唐人新村南部的常耕農地及次生樹林，劃為面積約15公頃的「田園地帶」，並會全面活化元朗明渠及推廣單車旅遊。發展局發言人透露，建議在明渠兩旁種植樹木，成為公眾步行道，配合政府親水文化政策。

發展局對元朗南的發展願景，是建立一個綠色的宜居社區。當局建議沿馬鞍山腳開設河道，連同蓄洪設施及興建觀景單車徑，讓遊人欣賞河溪景觀，同時推廣單車旅遊。活化的元朗明渠、田村排水道和元朗（西）明渠，形成藍色網絡。沿這些活化的渠道/水道及擬議河道，當局會規劃沿河步行徑。這四條貫通具潛力發展區的河道將成為元朗南的特色。

規劃觀景廊休憩用地

此外，發展局設計了兩條主要的觀景廊/通風廊，分別沿公庵路元朗明渠及沿馬鞍山邊穿越「田園地帶」。沿觀景廊/通風廊主要規劃作低矮發展及休憩用地，加強與元朗新市鎮及大欖郊野公園在視覺上的連繫，並改善空氣流通。

另外，為了回應環保團體訴求，減少對鷺鳥繁殖的影響，及妥善保育自然河溪。當局已按鷺鳥的飛行路線，在建議發展大綱草圖上預留「非建築用地」，以減少對鷺鳥的影響。當局亦建議沿保留的自然河溪預留緩衝地帶，及在公庵路的具發展潛力區南面沿山邊開設新河道。



■元朗南將配合地形階梯式起樓，以高中低密度分別發展。 模擬圖片

元朗南擬發展細節

發展用地	約183公頃 (其中106公頃為棕地)
人口	約8.5萬人
新住宅單位數量	2.77萬個
房屋比例	公營佔6成，約1.65萬個單位； 私人佔4成，約1.12萬個單位
就業機會	約1.08萬個
預計首批入伙年份	2026年
■資料來源：發展局 ■製表人：記者 翁麗娜	

三個住宅區人口及公私营房屋數目

住宅區	人口	地積比率	公營房屋(個/單位)	私營房屋(個/單位)
都會生活區(高密度住宅)	5.44萬	4倍至5倍	1.35萬	4,600
樂活生活區(中密度住宅)	2.07萬	2.4倍至4倍	3,000	4,000
花園城區(低密度住宅)	7,600	1倍至1.5倍	/	2,600
■資料來源：發展局		■製表：記者 文森		



■元朗南房屋用地規劃昨日起展開第三階段諮詢。183公頃新發展區計劃起2.77萬個單位，可容納8.5萬人。

年內棕地研建多層工廈



■十八鄉鄉事委員會主席梁福元。

庫、鄉郊工業等的新界土地，涉及多間仍在運作的回收場、劏車場及建築材料倉庫等。發展局建議預留12公頃土地，安置現時佔用棕地的倉庫及工場，今年亦會展開研究，探討上述工業進入多層式工業大廈的可行性。十八鄉鄉事委員會主席梁福元昨日回應，指鄉事派支持政府覓地建屋，期望政府與受影響村民商討合理賠償。

香港文匯報訊（記者 翁麗娜）政府計劃發展元朗南約183公頃土地，其中逾百公頃屬於棕地(已改用作露天貨櫃場、倉庫、鄉郊工業等的主要用作工業、臨時倉庫或已荒廢的農地，作為增加土地供應作房屋發展用途的其中一項措施。今次發展局計劃發展元朗南具發展潛力區域，其中涉及106公頃的棕地，不少用作露天貯物場、倉庫、鄉郊工業工場，並夾雜鄉郊居所、住宅用地、農地及禽畜養殖場。

擬現有工場倉庫遷樓內

發展局發言人表示，為了作出有效規劃，需要為現有棕地上的作業另覓去路，因此建議在唐人新村北面預留12公頃的「就業帶」，集中安置現時的佔用棕地的倉庫及工場，其中2公頃土地用作露天貯物用地，對象為真正需要露天運作的作業，其餘10公頃土地則作貯物

及工場用途，集中安置現時的佔用棕地的倉庫及工場。

發言人表示，今年中將展開可行性研究，探討在技術上如何將棕地上現有工業遷入多層式的工業大廈。

梁福元望早商收地賠償

梁福元表示，現時區內棕地有逾1,000戶物流及貨倉業界經營，絕大部分都有使用重型機械，未必適合遷往多層式大廈營運。他表示，新界鄉民支持政府尋找土地建屋，但如何釋放土地，政府便需要諮詢土地業權人及地區人士的意見。他又說，現時政府未有明確交代收地的賠償問題，認為價錢方面可以進一步商討，亦可以參考粉嶺北和古洞北收地的做法。

本屆政府覓地勞苦功高



話你知道

覓地建屋工作是今屆政府重中之重，行政長官梁振英在2012年宣佈一系列10項短期及中期措施，以加快供應資助及私營房屋單位，包括將36幅「政府、機構或社區」用途的政府土地，改作住宅用途，料可提供1.19萬個單位；長遠土地供應措施方面，包括推行古洞北和粉嶺北、洪水橋發展新發展區，及東涌新市鎮擴展計劃等。

在2004年至2013年期間，香港人口由680萬人增至722萬人，但新落成住宅單位卻由2004年的4.7萬多個縮減至2013年的2.92萬多個，2007年的相關數目更低至1.9萬個。由於過去數年，本港房屋發展用地供應短缺，引致物業價格飆升，以及公屋輪候冊上申請人數眾多。

特首梁振英於2012年宣佈一系列共10項短期及中期措施，加快供應資助及私營房屋單位，同年委任長遠房屋策略督導委員會，制訂本港長遠的房屋策略，包括容許可發展用地增加發展密度；進行土地用途檢討，將「政府、機構或社區」用途的政府土地，以及綠化地帶用地

進行改劃；及促進/加快現有土地上的發展/重新發展等。

物色150幅地可建21萬單位

政府於2014年施政報告所述，已在其土地用途檢討中物色大約150幅具房屋發展潛力的用地，把當中大部分的用地推出作房屋發展用途，以提供逾21萬個單位，當中超過7成為公營房屋。此外，除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，在規劃條件許可的情況下，位於市區主要地區和新市鎮內其他發展密度分區的房屋用地的最高住用地積比率，大致上可適度調高約兩成。

至於長遠土地供應措施，政府推行古洞北和粉嶺北、洪水橋新發展區，及東涌新市鎮擴展計劃。當局現正進行各項檢討北區和元朗荒廢農地的研究，包括發展元朗南，以物色更多合適的用地作房屋發展用途。當局亦正就發展大嶼山進行規劃，以及探討在維港以外的合適地點填海，及岩洞和地下空間的發展。此外，當局亦已展開「發展新界北部地區初步可行性研究」，以及在錦田西鐵錦上路站和八鄉車廠上發展住宅的規劃。

■記者 翁麗娜

土地「生變熟」需時持續擴地惠子孫



微觀點

緊接元朗新市鎮南面的元朗南發展區，佔地223公頃，發展用地面積183公頃，經規劃及改善交通連接後，將成為新市鎮的南面擴展部分，亦成為房屋土地供應的主要來源，料可容納約8.5萬總人口。對於目前大批等待「上樓」的港人而言確是莫大喜訊，不過最快一批入住者起碼要到2026年才可遷入，反映一片土地由「生地」變成「熟地」，再興建房屋，需要一段相當長的時間，為了後代子孫福祉着想，覓地工作必須持續進行，避免因中斷而造成缺口。

此外，元朗南發展區的其中一個研究核心，是如何善用區內逾四成的「棕地」，這些土地目前多用作經營露天貯物場、工場、倉庫等，甚至用作傾倒泥頭或停泊泥頭車，不少已受破壞。若要用作房屋和其他發展用途，政府必須改善現有環境，並提供基礎設施配套及社區設施；如果元朗南發展成功，相信可成為日後其他擁有大片棕地發展區的榜樣。

■香港文匯報記者 方南奈