



合約編號 CE 35/2012(CE)



元朗南

房屋用地規劃及工程研究

行政摘要

勘察研究

2020年5月（修訂本）



規劃署及土木工程拓展署

合約編號 CE 35/2012 (CE)
元朗南房屋用地規劃及工
程研究 - 勘查研究

行政摘要

2020年5月（修訂本）

修訂本	
1. 圖 2 編輯修正	2020年6月

此份報告是應我方客戶的要求和指示特別製作。
任何不相關的第三方不得使用及作為參考，我方
也不向任何第三方承擔責任。
如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，
應以英文版本為準。

項目編號 228228

奧雅納工程顧問

ARUP

目錄

	Page
1 引言	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究目的及過程	1
2 現有狀況及主要議題	3
2.1 現有土地用途	3
2.2 主要議題及限制	3
3 社區參與	5
4 願景、指導原則及規劃考慮	6
4.1 願景	6
4.2 指導原則	6
4.3 規劃概念及考慮	6
5 發展大綱圖	9
5.1 引言	9
5.2 建議發展大綱圖	9
5.3 經修訂的建議發展大綱圖	10
6 城市及園景設計	11
6.1 城市設計大綱	11
6.2 規劃區	12
6.3 園景設計大綱	13
7 技術評估	14
7.1 引言	14
7.2 用地需求研究	14
7.3 岩土評估	14
7.4 地盤平整評估	15
7.5 交通及運輸影響評估	15
7.6 排水影響評估	20
7.7 排污影響評估	20
7.8 供水及公用設施影響評估	21
7.9 空氣流通評估	21
7.10 社會經濟影響評估	22
7.11 綠色倡議研究及碳評估	22
7.12 可持續發展評估	23
8 環境影響評估及檢討	24
8.1 引言	24

8.2	整體環境議題	24
8.3	空氣質素	24
8.4	噪音	25
8.5	污水收集及處理	26
8.6	廢物管理	26
8.7	土地污染	26
8.8	景觀與視覺影響	27
8.9	生態	28
8.10	水質影響	28
8.11	漁業影響	29
8.12	文化遺產	29
8.13	結論	29
9	發展策略及時間表	30
9.1	發展執行機制	30
9.2	法定程序	30
9.3	公眾諮詢	30
9.4	發展時間表	31
10	結語	33

表

表 5.1	「建議發展大綱圖」的主要規劃參數
表 5.2	「經修訂的建議發展大綱圖」的主要規劃參數
表 7.1	2031 年、2036 年和 2038 年受影響範圍內的主要路段繁忙時間的交通情況
表 9.1	擬議發展時間表

圖

圖 1	元朗南研究範圍
圖 2	經修訂的建議發展大綱圖
圖 3	城市設計大綱
圖 4	規劃區
圖 5	主要交通和行人連接
圖 6	發展階段圖

1 引言

1.1 研究背景

- 1.1.1 為滿足房屋用地需求，行政長官在《二零一一至一二一年施政報告》中宣布開展研究，研究把約一百五十公頃位於北區和元朗主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地改為房屋發展用途。位於元朗新市鎮南面的地區屬是次檢討範圍之一。
- 1.1.2 「元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘察研究」（下稱「研究」）下的元朗南發展區檢討範圍在元朗公路、公庵路及大欖郊野公園之間，主要覆蓋唐人新村及大棠一帶。發展區鄰近元朗、屯門及天水圍三個新市鎮及擬建的洪水橋／厦村新發展區。發展區可透過現有的三號幹線及元朗公路等策略性道路連接至主要區域。元朗南的研究範圍可見圖 1。
- 1.1.3 元朗南大體上富鄉郊地區特色，土地用途夾雜了露天貯物場、倉庫、工場、工業用途、住宅、農地及休耕地。棕地作業¹擴散為鄉郊環境造成負面影響。因此，社會需要善用這些棕地，充分利用元朗南的發展潛力，並配合新的基礎設施，來滿足全港對住屋的需求及改善當區的生活環境。

1.2 研究目的及過程

- 1.2.1 規劃署聯同土木工程拓展署於 2012 年 11 月，委託奧雅納工程顧問（下稱「顧問」）展開研究。研究主要目的為審視元朗南發展區的未來土地用途、充分發揮該區發展潛力，以及確定擬議發展及其相關基礎設施工程的可行性和環境的可接受程度。
- 1.2.2 經過三個階段的社區參與，本研究為元朗南發展區擬備的「建議發展大綱圖」已於 2017 年 8 月 8 日公布，預計發展的總規劃人口約 88,000 人及提供約 28,500 個新增住宅單位。
- 1.2.3 其後為回應在「建議發展大綱圖」公布後所收到有關房屋的廣泛公眾意見（特別是對公營房屋及更多社區設施的需求），政府決定於 2018 年底進一步探討適量地優化元朗南發展區發展密度的可行性，以回應社會大眾對公營房屋及商業、社區配套設施的殷切需求。
- 1.2.4 因此，有關「建議發展大綱圖」的規劃及工程檢討亦因而開展。檢討研究進行了一系列的規劃及技術評估，並制定了修訂的「建議發展大綱圖」（下稱「經修訂的建議發展大綱圖」），以容納

¹ 根據規劃署於 2019 年完成的「新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究」，棕地泛指「新界一些遭平整的農耕土地，用作工業、貯物、物流及泊車用途」。

總人口約 101,200 人，當中約 98,700 人將居於約 32,850 個新增住宅單位內（與「建議發展大綱圖」相比，數量增加了 15%）。主要修訂內容包括：適量地優化位於元朗南發展區第一及第二階段的公營房屋用地及容納棕地作業用地的發展密度、在整體房屋組合中增加公營房屋比例，以及在發展區內提供更多商業及社區設施。

1.2.5 具體而言，本研究已：

- 審視及確定元朗南發展區內可作公營和私人房屋發展，以及所需的政府、機構或社區設施、休憩用地及／或美化市容地帶及其他用途的土地，並檢視了發展區的邊界；
- 為發展用地建議合適的發展參數；
- 確定發展方案在交通及基礎設施容量、城市設計、通風等方面的可行性及可接受程度；
- 在《環境影響評估（下稱環評）條例》下進行環境影響評估及環境檢討以確定「建議發展大綱圖」及「經修訂的建議發展大綱圖」對環境的可接受程度；
- 識別及建議發展方案中所需的基礎設施工程及緩解措施；及
- 完成三個階段的社區參與活動，收集了公眾對元朗南發展區的發展方案的意見。

研究結果顯示「經修訂的建議發展大綱圖」的擬議發展在技術上是可行的，亦符合環境標準。

2 現有狀況及主要議題

2.1 現有土地用途

- 2.1.1 元朗南發展區包括西面的唐人新村及東面沿公庵路／僑興路一帶的大棠。整個地區現時主要為露天貯物場、停車場、倉庫及工場，集中在公庵路／僑興路一帶，面積約佔發展區的一半。
- 2.1.2 棕地當中混合了一些低密度住宅發展、宗教機構、農地、禽畜養殖場及閒置土地。唐人新村一帶有一座三級歷史建築（楊侯古廟）及另外兩間宗教機構（金蘭觀及竹林明堂），均被低密度住宅群圍繞，包括一個鄉郊聚落（沙井村）。在元朗南發展區東面一帶的大棠有一些禽畜養殖場及一個鄉郊聚落（天龍村）。與發展區相鄰的亦有數條原居民村，包括欖口村、山下、田寮村、木橋頭村及白沙村。
- 2.1.3 元朗南發展區位處大欖郊野公園及馬山（公庵山）旁，區內有幾處生態敏感地區和零散的常耕農地。唐人新村一帶的南面有天然溪流及次生樹林，而大棠一帶有鷺鳥林和鷺鳥繁殖地。區內有三條水道，包括元朗明渠、田村排水道及元朗（西）明渠。

2.2 主要議題及限制

- 2.2.1 元朗南發展區約有 80% 屬私人土地，因此發展必定牽涉收回私人土地。儘管如此，發展需盡量避免牽涉收回現有的鄉郊聚落及墓地，減低發展對社區的影響。在制定發展方案時亦需充分考慮一些已發展的住宅區，並為其提供嶄新的服務和設施。
- 2.2.2 過去不斷擴散的棕地作業破壞了環境，並帶來工業與住宅用途相鄰的問題，如污染、局部地區水浸、交通擠塞和火災風險等。在清理棕地作業作擬議發展後，區內整體環境將得到顯著的改善。然而，區內保留的構築物和擬議發展之間可能出現的潛在相鄰問題亦需妥善處理。
- 2.2.3 在區內交通及連接方面，有數條明渠分隔整區，也缺少直達區域性走廊的連接道路。公庵路是在大棠區域唯一貫穿元朗南發展區的主要道路，但此路既不符合設計標準，亦常有大量重型車輛使用。發展區現有道路的容量及與區外道路的連繫並不足夠。這些道路及連繫將須加強才能配合日後發展區的擬議發展，以及改善現時區內的交通問題。
- 2.2.4 本研究亦需要檢視供水及污水系統，以確定是否有擴建的需要。現有的架空電纜可能需要改變走線，或改為地下電纜。但發展會避免改動高壓主煤氣管道，以減省所需的發展時間。有關為元朗

南發展擬議的基礎設施及政府、機構或社區設施，亦將會令現時附近的已發展區得以受惠。

3 社區參與

- 3.1.1 本研究進行了三個階段的社區參與，讓公眾參與規劃過程，當中收到的公眾意見亦已在元朗南的規劃與設計中考慮。
- 第一階段社區參與於 2013 年 4 月 16 日至 6 月 16 日期間舉行，旨在徵詢公眾對元朗南發展區擬議發展的限制、機遇、主要議題及指導原則的看法。
 - 第二階段社區參與在擬備方案階段完成後，於 2014 年 5 月 12 日至 7 月 14 日期間舉行，目的為收集公眾對「初步發展大綱圖」的意見。在選取方案評估階段中，本研究已考慮第二階段社區參與所收集到的意見，並制定了「建議發展大綱草圖」。經進一步規劃和技術評估後，確定了「建議發展大綱草圖」和有關基礎設施的可行性。
 - 第三階段社區參與於 2016 年 1 月 19 日至 4 月 19 日期間舉行，旨在向公眾簡介「建議發展大綱草圖」，收集並整理公眾對此圖的意見及建議，以便落實「建議發展大綱圖」。
- 3.1.2 在三個階段的社區參與中，本研究共舉行了 56 場簡介會／會議，以收集有關法定及諮詢組織和持份者的意見。另外，本研究亦舉行了 15 場焦點小組討論，邀請了關注個別類似議題的團體進行更集中及詳細的討論。在每個階段的社區參與中均舉行了社區論壇，出席人士包括區內居民、區議員、鄉事委員會委員、棕地經營者、非政府機構、關注團體和公眾人士。期間，本研究亦於元朗區內（包括元朗南發展區內）舉行巡迴展覽。
- 3.1.3 研究期間共收到超過 2,500 份以郵遞、傳真、電郵方式或經由研究網站內的電子意見書表達的書面意見。各階段收到的公眾意見／建議及相關回應均載於各階段的社區參與報告內，報告亦已上載至研究網站（<http://www.yuenlongsouth.hk/>）。
- 3.1.4 「建議發展大綱圖」於 2017 年 8 月 8 日公布。於 2017 年 9 月至 2018 年 2 月期間，本研究分別向城市規劃委員會、元朗區議會、屏山鄉事委員會、十八鄉鄉事委員會、土地及建設諮詢委員會規劃小組委員會、立法會發展事務委員會及相關持份者作出簡介。
- 3.1.5 在簡介會上，有委員特別關注擬議房屋用地的發展密度、商業和社會福利設施的供應，以及多層樓宇作容納搬遷棕地作業的空間是否足夠。委員亦提及一些曾於社區參與中提出的議題，包括交通容量、交通基建的實施時間及對現有棕地作業的潛在影響。
- 3.1.6 考慮到上述簡介會收到的意見，本研究對已公布的「建議發展大綱圖」進行了進一步檢討及修訂，從而制定了「經修訂的建議發展大綱圖」。

4 願景、指導原則及規劃考慮

4.1 願景

- 4.1.1 元朗南發展區作為元朗新市鎮的延伸，願景是建立一個可持續發展、綠色及宜居的社區，提升基礎設施以配合擬議發展及改善現有環境。

4.2 指導原則

- 4.2.1 為配合公眾的期望，元朗南發展制定了六個指導原則，當中包括：
- 善用棕地作房屋及其他土地用途；
 - 考慮現有社區及地區特色；
 - 締造可持續及宜居生活社區；
 - 盡量保留常耕農地；
 - 提供充足基礎設施，以配合擬議發展及改善現有鄉郊環境；及
 - 與元朗新市鎮及周邊地區融合。

4.3 規劃概念及考慮

- 4.3.1 上述指導原則已進一步深化為元朗南發展區的規劃概念，具體闡述如下：

元朗南發展區的定位

- 4.3.2 作為一個擬議的新市鎮擴展項目，元朗南發展將會是解決本港中長期房屋需求的主要土地發展項目之一。現時的棕地將加以善用作發展房屋和其他用途，並將盡量保留現有發展完備的住宅社區。透過擬議的交通基礎設施，元朗南發展區、元朗新市鎮及洪水橋／厦村新發展區之間將建立更直接和方便的交通網絡。

尊重自然環境

保留現有自然及鄉郊資源

- 4.3.3 元朗南發展重視發展區內及其鄰近地區具價值的自然資產，包括保留郊野公園、次生樹林和具生態價值的河溪，配合整體的綠化空間。

保留常耕農地

- 4.3.4 發展會盡量保留常耕農地。部分現有的農地將融入擬議的休憩用地，以推廣社區農耕。

保護白沙村鷺鳥林

- 4.3.5 白沙村的鷺鳥林將予以保留。沿鷺鳥的主要飛行路線亦劃設非建築用地、低矮建築用地及休憩用地。

再生環境

- 4.3.6 元朗南發展區各種自然景觀及水體將融合成為一個「藍綠網絡」。「藍色走廊」將由活化後的明渠、新的山邊河道及保留的自然河溪組成。而「綠色空間網絡」則包括保留的常耕農地、次生樹林及於污水處理廠旁的擬議蘆葦床、休憩用地和美化市容地帶。

生態水力方法

- 4.3.7 元朗南發展將採用環保和生態水力學的方式活化元朗明渠及兩條現有水道。元朗明渠的一段長約 2.5 公里的混凝土渠道將會改善為「藍綠建設」。

將人與自然融合

- 4.3.8 考慮到現有的鄉郊及自然環境，元朗南發展將採用由北向南遞減的發展密度及建築物高度，並建議保留唐人新村的低矮建築特色。
- 4.3.9 研究亦建議提供完善的單車徑及行人通道以連接元朗南發展區、元朗新市鎮及唐人新村附近的山邊地帶。這些單車徑及行人通道將為居民帶來其他出行選擇，方便他們穿梭於發展區及其周邊地區，融入綠色空間網絡。

締造具抗禦力和宜居的社區

- 4.3.10 透過在區內提供的就業機會、休憩用地及康樂設施，元朗南發展將會成為一個宜居和綠色社區。

內在的抗禦力

- 4.3.11 元朗南發展提倡智慧、環保及具抗禦力的設計，亦會提供不同的生活模式，讓居民能有一個健康的生活環境。現有的水道是元朗南重要的資產，它們將透過建築園景及綠化而被活化。發展亦將採用蓄洪設施，並透過循環再用的方式，進行可持續的水資源管理。

環保和可持續地重用再造水作非飲用水來源

- 4.3.12 建議環保及可持續地重用經三級污水處理的排放水為再造水，用作非飲用用途，如沖廁水。另外，少量經污水處理的排放水會由蘆葦床作進一步淨化，然後才流入經活化的元朗明渠，形成新的水體。詳情請參閱下文第 7.7 及第 7.8 節。

5 發展大綱圖

5.1 引言

5.1.1 「初步發展大綱圖」、「建議發展大綱草圖」及「建議發展大綱圖」的制定已考慮各種因素，這些因素包括：土地用途的兼容性、元朗南發展區的可達性及連接性、提供的基礎設施及其容量、技術研究的結果和在三個階段的公眾參與活動中所收到的公眾意見。

5.1.2 在這些發展大綱圖的演變過程中，曾作出的調整包括：元朗南發展區的邊界、土地用途分配、用地的發展密度、道路走線，以及在發展區內將被保留的現有發展地帶的範圍。

5.2 建議發展大綱圖

5.2.1 「建議發展大綱圖」已在第三階段公眾參與完成後，於 2017 年 8 月公布。表 5.1 概括了「建議發展大綱圖」的擬議規劃參數。

表 5.1 「建議發展大綱圖」的主要規劃參數

總面積	約 224公頃
可發展面積 ^(註)	約 185公頃
總人口	約88,000 (包括現有發展／已規劃發展項目的人口)
新增人口	約 85,400
新增住宅單位	約 28,500 (公營房屋：17,300；私人房屋：11,200)
房屋組合 (以單位計)	公營房屋 61%：私人房屋39%
新增就業機會	約10,500個職位
商業樓面面積	約 180,000平方米
貯物及工場樓面面積	約 375,200平方米
露天貯物用地面積	約 14,000平方米

註：不包括現有道路及河道、「農業」和「綠化地帶」，以及獲保留的住宅和機構發展。

5.3 經修訂的建議發展大綱圖

5.3.1 經進一步考慮上述第3.1.4至3.1.6段中提及就「建議發展大綱圖」所收到的公眾意見，本研究再探討了適量地優化元朗南發展區發展密度的可行性，並且制定了「經修訂的建議發展大綱圖」。

5.3.2 表 5.2 概括了建議的規劃參數。相關圖則請參閱圖 2。

表 5.2 「經修訂的建議發展大綱圖」的主要規劃參數

總面積	約 224公頃
可發展面積 ^(註)	約 185公頃
總人口	約 101,200 (包括現有發展／已規劃發展項目的人口)
新增人口	約 98,700
新增住宅單位	約 32,850 (公營房屋：22,320；私人房屋：10,530)
房屋組合 (以單位計)	公營房屋 68%：私人房屋32%
新增就業機會	約 13,630個職位
商業樓面面積	約 229,930平方米
貯物及工場樓面面積	約 484,110平方米
露天貯物用地面積	約 12,800平方米

註：不包括現有道路及河道、「農業」和「綠化地帶」，以及獲保留的住宅和機構發展。

5.3.3 與之前公布的「建議發展大綱圖」（總人口 88,000）相比，「經修訂的建議發展大綱圖」的總人口增加了 15%，約有 101,200 人(包括現時約 2,400 名居民和約 100 名於鄉村遷置地帶人口)，增幅上限受主要交通基礎設施的容量限制。

5.3.4 在「經修訂的建議發展大綱圖」中，除了整體住宅單位和公營房屋比例有所增長外（分別增加了 4,350 個單位和公營房屋的比例從約 60% 增加到約 70%），總體就業機會也增加了約 30% (+3,130)。

6 城市及園景設計

6.1 城市設計大綱

6.1.1 元朗南發展區的城市設計大綱（見圖 3）指導了發展區的城市設計方向及區內公共空間的佈局。

6.1.2 整體城市設計大綱呼應了元朗南周邊的獨特環境。元朗南是城市與自然、及新與舊發展之間的交匯點。每個社區在設計上，都會緊密地結合其城市／鄉郊風貌，形成一個有連貫性的元朗南地區特色。元朗南共有以下八個重要的設計原則：

- **體驗城鄉共融**：透過逐漸降低的發展密度和建築物高度，元朗南發展區將充分的融合北面靠近元朗新市鎮的高密度發展，及南面接近大欖郊野公園的低至中密度發展。
- **「田園地帶」**：通過「田園地帶」結合唐人新村一帶現有的次生樹林和農地，以反映該區的農業歷史和使這個社區融入至這地區的綠色中心地帶。
- **與大欖郊野公園連接**：大欖郊野公園的景觀將會是元朗南發展區的重要背景，將透過建築物高度的遞減、預留的觀景廊及連接通道突顯出這重要的背景。而發展亦會提供多條連接郊野公園的行人徑。
- **主要中心點**：設有兩個主要中心點為元朗南發展的門廊，將元朗南發展區及北面的元朗新市鎮連接起來，並在主要中心點提供商業元素和社會福利設施。
- **主要活動走廊**：公庵路將會成為元朗南發展區的活動走廊，將區內的焦點區域、商業中心和休憩用地連接起來，加強發展區的南北融合。
- **河溪／水體**：現有的元朗明渠、元朗（西）明渠和田村排水道是元朗南發展區的重要自然資產。它們將被活化成為具吸引力的公共空間，在城市環境中營造鄉郊和自然的氣氛。
- **觀景廊**：元朗公園百鳥塔和大欖郊野公園之間的南北觀景廊，及活化後的元朗明渠是城市設計大綱的重要元素，元朗南發展區可透過這兩條觀景廊，將景觀伸延到南端的大欖郊野公園。
- **通風廊**：主要道路按照夏季盛行風向以南北走向設計。此外，整個元朗南發展區的建築物高度將由北向南遞減，以避免空氣滯留不動。

6.2 規劃區

6.2.1 以上的城市設計概念將元朗南發展區塑造成五個規劃區，當中包括三個不同特色的居住社區（即「都會生活區」、「樂活生活區」及「花園城區」）、「田園地帶」及「就業帶」（見圖 4）。

「都會生活區」

6.2.2 鄰近元朗新市鎮的「都會生活區」是一個充滿活力和生命力的社區，在住宅大廈低層及／或在單幢建築物設有零售及康樂設施。此居住區位處元朗南發展區於公庵路的北段，鄰近元朗新市鎮，亦有較便利的交通，它將會是發展區內發展密度最高的規劃區（總地積比率由 2.4 至 7 倍）。

「樂活生活區」

6.2.3 「樂活生活區」位於大欖郊野公園的邊陲，周圍環以山坡和鄉郊村落。此居住區旨在為居民提供健康和可持續的近郊生活體驗（即「樂活」）。為了善用自然環境資源，將提供行人通道及觀景單車徑，連接「樂活生活區」山坡和唐人新村的「田園地帶」。為了配合周邊的鄉郊環境，此居住區則採用較低的發展密度，總地積比率介乎 2.4 至 4 倍。

「花園城區」

6.2.4 「花園城區」主要覆蓋現時位於唐人新村樓高三至四層的低密度住宅群。為配合現有低密度住宅及鄉郊聚落，此居住區的總地積比率介乎 1 至 4 倍。予以保留的次生樹林、天然河溪及常耕農地將會更充分展現出「花園城區」的田園氛圍。區內的一個地區休憩用地可作社區農耕，為居民及遊人提供耕種體驗。

「田園地帶」

6.2.5 「田園地帶」包括唐人新村南面的常耕農地和現有延伸至大欖郊野公園山腳的次生樹林。此規劃區會充份利用其鄉郊特色，成為「都會生活區」、「樂活生活區」及「花園城區」之間的重要綠化樞紐。「田園地帶」將提升元朗南發展區的整體景觀，並為公眾提供休閒和康樂空間。規劃的行人及觀景單車徑可讓居民和遊人更方便進出。

「就業帶」

6.2.6 位處唐人新村北面及毗連元朗公路的「就業帶」將會提供就業機會，並提供機會以整合元朗南發展區現有的露天貯物作業及鄉郊工業用途。毗連元朗公路的地理優勢可令貨運車輛快捷地接駁至策略性公路網絡，從而減少與居住區為鄰的潛在問題。

6.3 園景設計大綱

- 6.3.1 園景設計大綱訂立了一套互相緊扣的設計原則，包括增強地區特色、促進社區融合、改善連繫及保護自然環境。這些原則可為五個規劃區的現有景觀提供具抗禦力設計並美化環境。
- 6.3.2 元朗南發展區坐落於鄉郊邊陲地區、毗鄰大欖郊野公園，特別的階梯式建築設計可令自然山坡的景觀不受阻擋。園景設計大綱與土地用途分布互相配合，透過整合「藍綠走廊」，聯繫周邊的鄉郊景觀及發展區的中心。地區休憩用地、鄰舍休憩用地及社區休憩用地將根據人口密度和空間需求作分配。園景設計將協調擬議的街道環境、休憩用地和其他綠化空間，更有效地連接發展區和元朗周邊地區。
- 6.3.3 現有的重要林地、農地和文化遺產將會被保育及改善。「可食用農作物花園」這概念亦會被應用至園景設計，配合現有的優質農地作為休閒資源，並為周邊的社區提供新鮮農作物。

7 技術評估

7.1 引言

7.1.1 下文概述了各項技術評估的結果及建議，以確定「經修訂的建議發展大綱圖」的可行性。為進行技術評估，元朗南發展區將分為三個分區，分別是西面的唐人新村（第一區）、東北面一帶（第二區）和東南面（第三區）。三個發展分區的位置可見圖 1。

7.2 用地需求研究

7.2.1 元朗南發展區佔地約 224 公頃，撇除現有道路及河道、「農業」和「綠化地帶」，以及獲保留的住宅和機構發展後，可發展土地約 185 公頃。在這 185 公頃土地當中，約有 150 公頃（81%）是私人土地，約 35 公頃（19%）是政府土地。而有關受影響私人土地的地段數目，有待詳細設計階段時核實。

7.2.2 元朗南發展區內約有 15 公頃的常耕農地，當中約有 5 公頃受影響。

7.3 岩土評估

7.3.1 研究進行了包括 31 個垂直鑽孔的土地勘測工程，以評估元朗南發展區的整體土地狀況。研究亦同時進行了文獻調查及就現有和實地的土地勘測資料作評估並分析，以研究元朗南的地質和地下水狀況。

7.3.2 元朗南發展區部分範圍屬於附表所列地區的第 2 號地區。此區的地質主要由表面沖積物、其下方已變質的沉積岩層（包括粉砂岩、砂岩及大理石）和火成岩組成。由於規劃、設計及建造工程牽涉土地勘測、挖掘、地基及地下抽水，這種地質狀況將為該等工作／工程帶來一些困難。擬議發展可能會受到天然山坡災害影響，亦可能影響區內或附近的人造斜坡及護土牆或被這些斜坡及護土牆影響。

7.3.3 本研究就現有人造斜坡及擋土牆、天然山坡災害、地基限制、可行的地基方案及設計因素，進行了初步岩土評估。雖然岩土狀況所引致的問題均可透過工程技術解決，本研究建議在詳細設計階段時應推展下列工作，以取得足夠的岩土資料來檢視發展布局和所需的詳細地盤平整、基礎設施及地基設計。相關工作包括：

- 確定建築物的覆蓋範圍後，應為地基設計進行更仔細的實地土地勘測工作，以確定工程基石層，及更精確地識別不利發展的岩土特徵，包括大理石層的溶洞及嚴重傾斜的基石層；

- 應更頻密監察地下水情況，確定具代表性的地下水位，以便開展地盤平整及地基設計等工作；
- 在詳細設計階段確定建築物／設施的覆蓋範圍及種類後，應進行天然山坡災害研究，以制定災害緩減措施；及
- 在詳細設計階段中，對受地盤平整工程影響或影響此工程的人造斜坡進行詳細穩定性評估，並設計相應的斜坡穩定措施。

7.3.4 我們現階段認為元朗南發展在岩土工程技術上是可行的。

7.4 地盤平整評估

7.4.1 地盤平整的主要考慮是將擬議發展及基礎設施盡量貼近現時地面，以減少所需的地盤平整工程。若有必要進行大型地盤平整工程，平整的高度應設計到令挖出及回填的填料達致平衡（估計地盤平整工程產生的惰性拆建物料，將在元朗南發展區中重用）。

7.4.2 在進行元朗南發展區的挖掘工程期間可能會挖出不適合直接重用的物料例如軟黏土／淤泥。本研究建議進行適當的泥土混合或水泥混合，改善其物理性質，以在地盤重用作一般填料。

7.4.3 由於大部分具潛在污染的場地，在評估時都無法讓研究人員進入，或未能獲得場地擁有人／經營者的准許作土地勘察，因此土地污染評估只能以文獻研究、歷史航攝照片審查及外圍地盤測量的形式進行。如果存放在場址內的主要貨物不是污染的潛在源頭，預期元朗南發展區的土地污染（如有）亦只是局部性。詳情請參閱下文第 8.7 節。

7.5 交通及運輸影響評估

7.5.1 本評估旨在確認擬議發展對研究範圍內及其附近地方的交通基礎和運輸設施的影響，包括在擬議發展下興建的道路對往返周邊的道路網絡的影響，並對當區運輸系統，提出必要的提升和改善建議。主要的交通和行人徑網絡可見圖 5。

7.5.2 為提升元朗南發展區的暢達程度，必需推行以下改善計劃以提供連接元朗南發展區及主要公路網絡的直接通道。

擬議道路改善工程及新建道路

唐人新村交匯處

7.5.3 唐人新村交匯處將成為主要的交匯處，經三號幹線（郊野公園段）連接市區和元朗南發展區。經改善後的交匯處將可應付來往元朗公路、朗天路及朗漢路的所有交通流向。同時，為簡化交匯處的運作，於欖裕路與唐人新村交匯處之間的一段山下路將會被改道。

我們亦將興建一條新的區域幹道，南北貫通發展區，連接唐人新村交匯處及公庵路。

公庵路、僑興路及連接十八鄉交匯處的支路

- 7.5.4 擬議的改善措施包括擴闊公庵路及僑興路，形成一對主要區域連接路，連接元朗南發展區和包括元朗新市鎮在內的相鄰發展。此外，建議興建一條從公庵路向東延伸的新支路，且與元朗公路並行，直接通往十八鄉交匯處。此擬建的支路將成為次要道路系統的組成部分，改善元朗公路兩側地區對外的連繫，並幫助紓緩該地區現有路口壓力，包括公庵路、僑興路和十八鄉路的路口。該些路口亦會進行道路改善工程，應付地區交通情況。

天水圍西交匯處

- 7.5.5 天水圍西交匯處將是出入元朗南發展區的次要通道，以支援唐人新村交匯處，避免超出交通負荷。擬議的改善措施包括在發展區內，興建一個新的迴旋處和通往交匯處的新支路。唐人新村內的擬議發展將由一條新建的雙線不分隔道路經此交匯處連接至天水圍及洪水橋／厦村新發展區。

其他區內道路

- 7.5.6 唐人新村路、山下路、公庵路/僑興路及大棠路將會保留作為元朗公路南北兩側之間的地區連接走廊，而大部分元朗南發展區內的道路將被新建的地區道路取代。

泊車位

- 7.5.7 擬議元朗南發展區內將提供私家車、輕型貨車和電單車泊車位及上落客貨車位。發展區內就各種土地用途所提供的車位數目都會符合《香港規劃標準與準則》的要求。

路面交通影響

- 7.5.8 交通影響評估已將主要策略性公路，包括擬建十一號幹線計算在內。「經修訂的建議發展大綱圖」以 2013 年作基準年（已納入運輸署／路政署為博愛交匯處進行道路改善工程後，於 2019 年所作的車流更新調查），及對 2031、2036 和 2038 年元朗南發展概況進行評估，了解擬議新建道路及現有道路，在實施道路改善計劃後的表現。基準年的結果顯示，大部分經評估的連接道路在繁忙時間的行車量／容車量比率為小於 1.00，代表交通流量在可接受水平。只有部分的連接道路在繁忙時間的行車量／容車量比率界乎在 1.0 至 1.2 之間，代表在繁忙時間的擠塞情況處於可控程度。

7.5.9 本研究擬議了不同的道路及交通改善計劃，包括在上文第 7.5.3 至第 7.5.6 段中提及的改善計劃，及在西鐵元朗站提供接駁巴士服務及乘客轉乘設施。對於主要道路網絡的未來交通評估結果可參考表 7.1。

表 7.1 2031 年、2036 年和 2038 年受影響範圍內的主要路段繁忙時間的交通情況

主要路段		容車量設計 (客車單位 / 小時)	路段交通情況 (行車量 / 容車量比率)					
			2031 年 (計算有元朗南發展在內)		2036 年 (計算有元朗南發展在內)		2038 年 (計算有元朗南發展在內)	
			上午	下午	上午	下午	上午	下午
元朗公路 – 天水圍西交匯處及唐人新村交匯處	東行	6,100	5,850 (0.96)	6,800 (1.12)	6,450 (1.05)	6,950 (1.14)	6,550 (1.07)	7,000 (1.15)
	西行		6,350 (1.04)	4,700 (0.77)	7,000 (1.15)	5,150 (0.85)	7,100 (1.17)	5,200 (0.85)
元朗公路 – 唐人新村交匯處及十八鄉交匯處	東行	6,100	6,400 (1.05)	5,000 (0.82)	6,050 (0.99)	5,750 (0.94)	6,100 (1.00)	5,950 (0.98)
	西行		5,250 (0.86)	5,100 (0.83)	5,400 (0.88)	5,000 (0.82)	5,550 (0.91)	5,300 (0.86)
元朗公路 – 十八鄉交匯處及博愛交匯處 (支路段)	東行	4,000	2,150 (0.54)	1,700 (0.42)	2,000 (0.51)	1,800 (0.45)	2,250 (0.57)	2,000 (0.50)
	西行		1,450 (0.37)	1,550 (0.39)	1,900 (0.48)	1,850 (0.47)	2,050 (0.51)	2,100 (0.53)
元朗公路 – 十八鄉交匯處及博愛交匯處 (高架路段)	東行	4,000	4,500 (1.12)	3,600 (0.90)	4,450 (1.11)	4,150 (1.04)	4,600 (1.15)	4,300 (1.08)
	西行		3,850 (0.96)	3,800 (0.95)	4,550 (1.13)	4,500 (1.12)	4,750 (1.19)	4,700 (1.17)
元朗公路 – 博愛交匯處及青朗公路 (支路段)	東行	4,000	3,300 (0.82)	1,600 (0.40)	3,000 (0.74)	2,250 (0.56)	3,100 (0.77)	2,350 (0.59)
	西行		1,950 (0.49)	1,900 (0.48)	2,250 (0.56)	1,700 (0.43)	2,300 (0.58)	1,950 (0.49)
元朗公路 – 博愛交匯處及新田公路 (支路段)	東行	4,000	4,250 (1.07)	3,650 (0.92)	4,500 (1.12)	4,000 (1.00)	4,600 (1.15)	4,100 (1.03)
	西行		3,550 (0.89)	3,200 (0.80)	3,900 (0.98)	3,750 (0.93)	4,050 (1.02)	3,900 (0.97)
朗天路 (地面) – 青山公路 – 元朗及元朗公路	南行	5,600	3,150 (0.56)	1,850 (0.33)	3,400 (0.61)	3,100 (0.56)	3,600 (0.64)	3,300 (0.59)
	北行		1,850 (0.33)	2,750 (0.49)	2,050 (0.37)	3,200 (0.57)	2,200 (0.39)	3,300 (0.59)
朗天路 (高架路) – 朗屏路及青山公路	南行	3,600	2,250 (0.62)	1,500 (0.42)	2,750 (0.76)	2,500 (0.70)	2,850 (0.79)	2,650 (0.73)
	北行		1,250 (0.34)	2,350 (0.65)	1,450 (0.41)	2,450 (0.68)	1,500 (0.42)	2,500 (0.70)
大欖隧道	南行	5,400	6,250 (1.15)	3,800 (0.71)	6,000 (1.11)	4,500 (0.83)	6,200 (1.15)	4,650 (0.86)
	北行		4,150 (0.77)	5,750 (1.07)	4,300 (0.80)	5,550 (1.03)	4,450 (0.82)	5,850 (1.08)
大旗嶺路 (支路)	東行	4,000	1,000 (0.26)	1,000 (0.25)	950 (0.23)	550 (0.13)	950 (0.24)	650 (0.16)
	西行		750 (0.19)	450 (0.11)	1,000 (0.24)	1,400 (0.35)	1,000 (0.25)	1,400 (0.35)

主要路段		容車量 設計 (客車單 位 / 小 時)	路段交通情況 (行車量 / 容車量比率)					
			2031 年 (計算有元朗南 發展在內)		2036 年 (計算有元朗南 發展在內)		2038 年 (計算有元朗南 發展在內)	
			上午	下午	上午	下午	上午	下午
元政路	南行	1,000	50 (0.06)	50 (0.06)	100 (0.10)	100 (0.10)	100 (0.11)	100 (0.11)
	北行		50 (0.06)	50 (0.06)	100 (0.10)	100 (0.10)	100 (0.11)	100 (0.11)

- 7.5.10 結果顯示，隨著元朗南發展的道路改善計劃落成，所有評估的道路在各個評估年份繁忙時間的行車量／容車量比率均在 1.2 以下，代表擠塞情況是在可控程度。
- 7.5.11 本研究亦有在潛在擠塞問題的路口提出改善工程／方案，當中包括在公庵路、僑興路和十八鄉路及馬田路和元朗體育路的路口。透過擬議的改善工程／方案，預計該地區的交通壓力將得到舒緩。
- 7.5.12 本研究亦對元朗南發展區內的道路網絡進行交通評估。結果顯示，所有主要的區內連接道路的表現將可達到滿意的水平。

西鐵線

- 7.5.13 研究就元朗南發展對西鐵線的潛在影響進行了初步評估。
- 7.5.14 為舒緩現時擁擠的情況，西鐵線列車車廂數目已於 2018 年由 7 卡車全面增加至 8 卡車。當屯馬線（包括屯馬線一期、沙田至中環線（大圍至紅磡段）及西鐵線）的訊號系統和月台設施全面升級後，屯馬線的可載客量可達每小時每方向 24 班次，及每班次由 8 卡車組成。以此計算，西鐵線的可載客量將比 2015 年時以 7 卡車每小時每方向約 20 班次運作增加 37%。香港鐵路有限公司會監察乘客的流量並考慮透過增加每小時班次和加入更多列車應付乘客的需求，以進一步提升西鐵線的可載客量。
- 7.5.15 根據元朗南發展對西鐵線潛在影響的初步評估，考慮到元朗南發展預計在早上繁忙時間產生往市區方向的人次後，西鐵線於早上繁忙時段在最繁忙的路段（即錦上路站到荃灣西站）將會較為擠迫。
- 7.5.16 長遠而言，政府會適時展開研究改善跨越 2031 的新界西北鐵路可載客量，以應付乘客的需求。

提供公共運輸

- 7.5.17 元朗南發展區內共提供三個公共運輸交匯處，並分佈於每個社區內，每個公共運輸交匯處的落成時間都會配合當區人口的遷入時期。
- 7.5.18 為加強元朗南發展區與元朗西鐵站之間的連接，研究建議在元政路的一幅康樂及文化事務署設施的用地上興建一個新的公共運輸交匯處，發展區可經上述與元朗公路並行的擬議支路直達該交匯處。

環保運輸服務

- 7.5.19 由於洪水橋／厦村新發展區正研究推行環保運輸服務，以促進環保、快捷、安全、高效率和舒適的運輸模式，建議日後應探討伸延該環保運輸服務至元朗南發展區，以加強連接洪水橋／厦村新發展區，並作為另一條前往西鐵線的接駁路線。
- 7.5.20 此環保運輸服務有望促進公共交通內的鐵路及環保運輸服務的使用率，鼓勵更多乘客轉乘鐵路，享受較短的旅途時間及較佳連繫至重型鐵路網絡，以及前往洪水橋／厦村新發展區內的住宅區、就業中心、主要社區設施及鐵路站。

單車友善環境

- 7.5.21 元朗南發展區鼓勵以單車作既環保又適合短途行程的輔助運輸方式，沿著發展區內的主要幹路皆提供單車徑，增強各個地段、公共交通設施和社區設施之間的連繫和暢達程度。
- 7.5.22 為促進擬議與現有單車網絡之間的無縫連接，擬議單車網絡將連接近天水圍西交匯處的灰沙圍南路，以及唐人新村交匯處旁沿擬建朗邊房屋用地的朗天路。
- 7.5.23 住宅區會根據《香港規劃標準與準則》提供單車停放位，在一些休憩用地和山邊河道的觀景單車徑上亦會提供單車停放處。

易行度

- 7.5.24 為減少短途乘車的次數及人車爭路的情況，沿元朗南發展區內的行車道旁都會有連貫的行人路。區內亦會提供一個綜合的行人路網絡，連至公共運輸交匯處，有助提升區內的暢達程度和對外連繫。
- 7.5.25 在設計行人路時，建議採用「流通地帶」、「建築物毗鄰地帶」和「街道設施及綠化地帶」的三個地帶概念，以提升行人的步行體驗。

總結

- 7.5.26 擬議的元朗南發展項目對地區和附近的連接道路、路口和運輸設施（包括擬議行人通道和單車網絡）的交通影響屬於可控制的水平。因此，從交通影響角度而言，擬議的發展是可以接受的。

7.6 排水影響評估

- 7.6.1 排水影響評估檢視了因元朗南發展而改變的現有排水特性，包括引致較大的高峰地面徑流及增高排水系統的水位²，並建議所需的緩解措施。基於現時元朗明渠的下游及天水圍排水系統的容量限制，有關排水設計將於詳細設計階段進一步審視。
- 7.6.2 元朗南發展建議於山邊河道增設一個蓄洪池及一個蓄洪湖，作抵禦因元朗南發展所增加的五十年一遇的高峰徑流。這些蓄洪設施的排放量將會被控制至發展前的水平，確保不會對下游的現有排水系統造成負面影響。
- 7.6.3 擬建元朗南發展會影響數個現有排水系統，建議的改善措施包括分流、改道、重置和修改現有的排水系統。
- 7.6.4 為滿足交通需求，元朗南發展將覆蓋部分元朗明渠。同時，發展亦會活化部分元朗明渠、元朗（西）明渠及田村排水道。由於這兩項擬議工程將會減低渠道容量，因此發展需要增建新的排水系統以紓緩影響，例如沿公庵路及僑興路設置箱形暗渠，以確保渠道的防洪標準不受影響。從排水角度來看，在實施建議的紓緩措施後，元朗南發展的排水影響將是可以接受的。

7.7 排污影響評估

- 7.7.1 排污影響評估檢視了在研究範圍內及其附近的現有及已規劃的排污設施，當中亦考慮了元朗污水處理廠及新圍污水處理廠污水收集區內的污水收集、處理及排放的資料。
- 7.7.2 評估估算了元朗南發展區產生的污水流量及質量，並為此制定了元朗南的污水處理和排放策略，包括從擬議污水系統排放污水至位於發展區南面的擬議元朗南污水處理廠（又稱元朗南淨水設施）作污水處理，為元朗南發展區和鄰近發展地區提供再造水作非飲用用途。
- 7.7.3 在遵守「不會增加后海灣淨污染量」的原則下，少量經元朗南污水處理廠處理的排放水（已計算來自現有禽畜養殖場搬遷後的環境增值作為抵銷）將可以排放至污水處理廠旁的元朗明渠。預計

² 詳細設計階段將基於最新的設計標準進一步審視實際情況。

每日有 570 立方米的排放水會透過在污水處理廠旁種植的蘆葦床淨化後才排放至元朗明渠及后海灣。

- 7.7.4 元朗南污水處理廠及再造水生產設施是獨立的指定工程，並將由工程項目倡議者建造及未來經營者營運。擬議建設需按《環評條例》向環境保護署另行提交環境評估以獲得環境許可證。

7.8 供水及公用設施影響評估

供水

- 7.8.1 現時丹桂村南食水配水庫及在「洪水橋新發展區規劃及工程研究」下擬議的丹桂村食水配水庫在擴充後有足夠容量為元朗南發展區提供食水。
- 7.8.2 評估建議在元朗公路東面設置主要食水配水管，連接丹桂村南食水配水庫及元朗南發展區。同時，評估建議沿發展區內的道路設置一系列的食水配水管支管。發展區將採用環狀供水系統網絡以改善供水穩定性。
- 7.8.3 評估建議興建一個新的再造水生產設施，將元朗南污水處理廠經處理的排放水轉化成再造水。再造水生產設施完成建造後，再造水會由新建的再造水抽水站及其設施，經過水管流入新建再造水配水庫。擬議的再造水配水庫位置初步建議設在元朗南發展區的西南面（有待研究），並設有水管以配水到發展區作沖廁用途。發展區亦會採用環狀沖廁水系統網絡以提升供水穩定性。每日沖廁水的總需求約為 7,900 立方米。

其他公用設施

- 7.8.4 在諮詢過公用事業機構後，研究已確定為元朗南發展區分配新的服務和提升現有服務所需的設施。發展區將需提供新的公用事業基礎設施（如電力支站）。在檢視公用事業機構提供的現有設施圖則後，研究亦已考慮對現有和初步計劃的公用設施的影響。

7.9 空氣流通評估

- 7.9.1 本研究在制定「初步發展大綱圖」時，進行了地盤總體風環境研究、專家評估及透過風洞測試而完成的初步空氣流通評估。研究採納了專家評估對「建議發展大綱草圖」的通風建議，結合了改善通風的措施而調整大綱圖的用地及道路佈局。在分析及比較「建議發展大綱圖」及「經修訂的建議發展大綱圖」的空氣流通表現時，研究則使用了計算流體動力學的方法作詳細評估。
- 7.9.2 評估將元朗南發展區分為三個評估區域（見圖 1 的第一至第三區）。全年盛行風來自東北面，除第一區及第二區之間的零散村

落外，其餘現有的發展區同樣位於東北面。夏季盛行風則來自西南面，因此整個發展區的通風環境都會受到山勢及研究範圍內的發展影響。

7.9.3 基於全年及夏季盛行風狀況下比較「建議發展大綱圖」和「經修訂的建議發展大綱圖」，第二區有輕微的改善，而第三區的風勢略有緩和，第一區則表現大致相同。總括而言，「建議發展大綱圖」和「經修訂的建議發展大綱圖」的整體空氣流通表現相若。

7.9.4 在「建議發展大綱圖」中建議的相關緩解措施，由於仍適用於「經修訂的建議發展大綱圖」上，因此已獲保留。這些緩解措施以不同形式形成風道，措施包括：利用擬議休憩用地、非建築用地及一些在三個區域中，與盛行風向平行排列或最多成 30 度角的擬議道路。這些風道在可能情況下也互相連結，例如在第二區內的山下及木橋頭村之間的兩片地區休憩用地連成的風道。於詳細設計階段時，若能調整樓宇的座向和減少非住用平台的覆蓋範圍，亦能進一步提升通風效果。透過這些緩解措施，預計發展不會對空氣流通造成顯著影響。

7.10 社會經濟影響評估

7.10.1 由於元朗南發展將影響現有的經濟、農業活動及地區文化特色，因此，研究需要評估發展對社會經濟情況的影響。

7.10.2 元朗南發展對當區的社會經濟情況的影響是各有利弊。正面效益包括提供新的房屋單位、就業機會、各項政府、機構或社區設施及社福和康樂設施，為現時及未來新社區帶來更好的生活環境，更佳的交通網絡及運輸服務，並保留重要的生態特色及常耕農地。負面影響則主要來自受發展影響的現有住戶及當區經濟活動，例如需要搬遷的居民、當區的工業活動、禽畜飼養場經營者、農民，及影響社區網絡和地區文化。

7.10.3 為了加快實施元朗南發展，建議推行各項紓緩措施，如補償和安置受影響合資格的居民，以及協助當區的商業經營者、農民及禽畜養殖場經營者，以處理相關的負面影響。如果發展能夠妥善處理社會經濟影響，發展將會是利多於弊。

7.11 綠色倡議研究及碳評估

7.11.1 本研究為城市設計及規劃、交通、可再生能源、建築物能源效益、節約用水和循環再用、廢物管理及可持續物料制定並建議了一系列的綠色倡議，同時亦進行了碳評估，以量化發展範圍產生的碳排放。評估考慮了五個不同的碳排放來源，包括：建築物能源效益、食水、污水、都市廢物及交通運輸。

7.11.2 元朗南發展的主要綠色倡議的建議包括：

- 建立舒適及有自然通風的地區，以改善元朗南發展區整體環境；
- 活化元朗明渠、田村排水道及元朗（西）明渠、建立擬議山邊河道、觀景單車徑及蓄洪湖；
- 應用低碳交通科技如電動車及生物柴油公共交通工具；
- 可能使用可再生能源如太陽能熱水、太陽能發電、風力發電，以減低碳排放；
- 在建造及營運階段引入符合能源效益的建築設計措施；
- 善用經污水處理的排放水為再造水作沖廁用途，及使用具有用水效益的裝置；
- 在天台收集雨水並儲存於蓄水缸（需要時可作再造水的替代方案）；
- 在園景、道路及建築設計中加入可持續的城市排水概念；
- 進行實地廢物管理計劃，包括分類和收集可回收及不可回收的廢物和廚餘，以減少都市固體廢物的製造及棄置；及
- 使用再生及低碳的建築物料。

7.12 可持續發展評估

7.12.1 本研究採用了電腦輔助可持續發展評審工具進行可持續發展評估，並由此確認和帶出了數項重要的可持續發展指標／議題。

7.12.2 在負面影響方面，元朗南發展會對每年的二氧化碳排放、建築廢料、空氣污染物、具生態價值的棲息地、堆填區承載量、重要的景觀特色、毒性空氣污染物和行車距離及速度，造成小至甚小的負面影響。再者，相比全港的整體數值，這些影響並不顯著。

7.12.3 在效益方面，元朗南發展有助元朗南轉變成一個富有特色的社區，能在社會、經濟及環境方面，特別在房屋供應方面，滿足各種需求。元朗南發展將輕度至十分輕度地提高本地生產總值的增值貢獻及就業機會，並改善教育、固定資本、貨運成本和休憩用地供應。生活質素亦可透過縮短公屋的輪候時間、私人租住單位的供應及康樂和文化活動設施方面的指標顯示有所改善。

7.12.4 總體而言，在可持續發展的層面，元朗南發展並不會造成不可克服的影響，因此發展是可接受的。

8 環境影響評估及檢討

8.1 引言

- 8.1.1 本研究符合《環評條例》附表 3 指定工程項目 1 的定義，即研究範圍涵蓋 20 公頃以上或涉及總人口超過 100,000 人的市區發展工程項目的工程技術可行性研究。本研究的環評亦確定了 10 個屬於《環評條例》附表 2 的指定工程項目，包括道路工程、電車軌道、污水處理設施、排水改道工程等，需要在擬議工程的施工和營運之前取得環境許可證。
- 8.1.2 以「建議發展大綱圖」為基礎而進行的環評報告已於 2017 年 11 月 30 日，在有附帶條件及相關建議下獲得環境保護署署長批准。部分屬於《環評條例》附表 2 指定工程項目的環境許可證亦於 2018 年 2 月 15 日取得。另外，環保運輸服務、元朗南污水處理廠及再造水配水庫供回收再造水，屬指定工程項目，並由工程項目倡議者建造。這些指定工程項目需要在擬議工程的施工和營運之前按《環評條例》提交環評報告給環境保護署審批並取得環境許可證。
- 8.1.3 元朗南發展區的「經修訂的建議發展大綱圖」中建議的基礎設施沒有重大更改。研究就「經修訂的建議發展大綱圖」進行了環境檢討，以識別和解決因建議增加發展密度而可能對環境造成的影響。

8.2 整體環境議題

- 8.2.1 在已獲批准的環評和環境檢討中已確定了元朗南發展於施工和營運階段，均不會對空氣質素、噪音、污水及污水處理、廢物管理、水質、土地污染、生態、漁業、景觀和視覺及文化遺產方面，造成不可克服的環境影響。下文概述了環評及環境檢討的結果及建議，以分別確定「建議發展大綱圖」及「經修訂的建議發展大綱圖」對環境的可接受程度。

8.3 空氣質素

- 8.3.1 於施工階段的主要工程，包括地盤平整及土地挖掘及回填等，可能會產生塵埃而造成環境影響。各階段的施工方法、建造工程及設備一覽表將按照已獲批的環評報告而進行。雖然施工時間表因應「經修訂的建議發展大綱圖」而有所輕微修改，但可透過適當的地盤管理方案及緩解措施，控制施工階段的環境影響。
- 8.3.2 定量空氣質素評估顯示，在營運階段時，所有具代表性的現有及已規劃的空氣敏感受體所受的累積空氣質素影響能符合空氣質素指標。另外，已檢討兩個選定評估年份（即 2028 及 2043 年）因

三類排放而產生對空氣質素的影響，包括：(i) 工業排放；(ii) 車輛在露天道路下的排放；及 (iii) 車輛在擬建隧道及密封式隔音屏障出入口的排放，其檢討結果顯示，所有空氣敏感受體的空氣質素均沒有超出標準。由於預計元朗南發展在營運階段時不會對空氣質量造成負面影響，因此無需採取緩解措施。

- 8.3.3 元朗南污水處理廠的工程項目倡議者會在將來的環評報告解決潛在的氣味影響。此外，兩個已規劃的污水泵房將配備至少除臭達 99.5% 的裝置，並在設計上將排氣口設於空氣敏感受體最遠的位置，以確保不會造成氣味滋擾。在採用適當的緩解措施後，預計已規劃的污水泵房不會對鄰近的敏感受體產生氣味滋擾。

8.4 噪音

- 8.4.1 路面噪音影響按照「經修訂的建議發展大綱圖」所訂的營運年份作出評估，即於 2028 年（即第一階段的營運年份）、2033 年（即第二階段的營運年份）及 2053 年（即道路工程項目啟用後，或 2038 年第三及第四階段噪音敏感受體全部入伙後，15 年內的估算最高交通量）作出評估。

- 8.4.2 本研究評估了各階段使用機動設備所產生的施工噪音影響。透過實施可行的緩解措施，包括實行良好的工地守則、使用可移動的隔音屏障、全面覆蓋及收放式的屏障、採用相對安靜的設備及施工方法，預計施工噪音對所有鄰近噪音敏感受體的負面影響將可控制至可接受水平。

- 8.4.3 在營運階段時，研究已就項目範圍內及鄰近的現有和已規劃的噪音敏感受體進行道路交通噪音影響評估。為緩解道路交通帶來的噪音影響，建議在噪音源頭實施以下措施：

- 在擬議道路和公庵路的部分路段設置吸音直立式隔音屏障及懸臂式隔音屏障；
- 在部分路段上使用低噪音路面物料；
- 在唐人新村交匯處的主要幹路及公庵路部分擴闊路段採用半密封或全密封式隔音罩；
- 在元朗明渠（僑興路）的部分路段增設明渠設施或屏障；及
- 改變部分擬建學校的建築物座向。

- 8.4.4 此外，本研究亦檢討元朗南發展區內擬建住宅的減音窗位置，以確保住宅單位符合相關的噪音標準。通過實施建議的噪音緩解措施，預計元朗南發展項目不會造成剩餘道路交通噪音影響。

- 8.4.5 關於公共運輸交匯處和電力支站的計劃位置，結果顯示這些固定噪音源對所有噪音敏感受體的影響都符合相關噪音準則。
- 8.4.6 元朗南發展區內將會探討營運環保運輸服務。保守的噪音評估假定環保運輸服務系統以鐵路形式運作。結果顯示，在實施軌道改善措施後，噪音敏感受體所受的噪音影響將符合法定要求。基於為噪音敏感受體擬設的十米緩衝地帶，營運環保運輸服務不會對附近的噪音敏感受體造成不良噪音影響。

8.5 污水收集及處理

- 8.5.1 污水影響評估根據「經修訂的建議發展大綱圖」檢視了研究範圍內及附近現有及已規劃的污水系統基礎建設。在上文第 7.7 節已提及，在「不會增加后海灣淨污染量」的原則下，少量經元朗南污水處理廠處理的排放水（已計算來自現有禽畜養殖場搬遷後的環境增值作為抵銷），可排放至污水處理廠旁的元朗明渠。而污水處理廠旁的蘆葦床亦可將排放水進一步淨化後，才排放至元朗明渠及后海灣。

8.6 廢物管理

- 8.6.1 在施工階段，估計產生的拆建廢料總量約為 269,200 立方米。施工階段還會產生其他類型的廢物，包括一般垃圾、化學廢物及挖掘的沉積物等，透過實施環境影響評估提出的減緩措施，例如採取良好的工地守則、減少廢物的措施，以及適當地存儲、收集和運輸廢物等，預計不會對廢物管理產生負面影響。
- 8.6.2 在營運階段，主要產生的廢物類型包括：都市固體廢物、化學廢物，以及來自元朗南污水處理廠的隔篩物、砂礫和污水淤泥。少量化學廢物可由道路維修工程和教育機構的實驗室產生。擬建元朗南污水處理廠的處理能力約為每日 27,000 立方米（平均旱季流量），其隔篩物、砂礫和污水淤泥的影響將在隨後環評中進一步研究。若能按照獲批的環評報告中建議的方法處理和收集廢物，元朗南發展在營運階段時不會對廢物管理產生負面影響。

8.7 土地污染

- 8.7.1 由於大部分具潛在污染的場地，在評估時都無法讓研究人員進入，或未能獲得場地擁有人／經營者的准許作土地勘察，因此土地污染評估只能以文獻研究、歷史航攝照片審查及外圍地盤測量的形式進行。
- 8.7.2 在評估中錄得具潛在污染的場址中，其中超過 90%的土地目前用作露天貯物、貨櫃倉庫和貨倉用途。如果存放在場址內的主要貨物不是污染的潛在源頭，預期土地污染（如有）亦只是局部性。

- 8.7.3 本研究建議在發展計劃落實後，才開展進一步的實地勘測工作。此外，研究亦建議對已勘測的場地、元朗南發展區內餘下地段及相關基礎建設的工程範圍重新進行評估，跟進有機會因土地用途的改變而引致的土地污染。重新評估的結果將會於補充污染評估計劃書內呈報，當補充污染評估計劃書獲批准及實地勘測完成後，所有污染場地的污染評估報告、整治計劃書及整治報告將會於工程施工／發展前提交予環境保護署審批。

8.8 景觀與視覺影響

- 8.8.1 評估結果顯示，元朗南發展區的景觀與視覺在施工及營運階段將無可避免受到影響。然而，若能在施工和營運階段落實紓緩措施，將可緩解整體剩餘景觀和視覺影響。
- 8.8.2 在評估範圍內共識別出 8 個具景觀特色區和 16 個景觀資源。元朗南發展區內具景觀特色區各有不同的敏感度。若能在施工及營運階段實施緩解措施，包括：樹木保護、保育及移植、補償種植、補償林地種植、道路綠化、良好的工地守則、工程斜坡、植被保護及斜坡種植等，預計在項目營運的第十年開始，景觀特色轉變為市區式發展及補償種植效果能充份發揮，項目對景觀與視覺的影響將逐步減少至輕微至中等程度。
- 8.8.3 在景觀方面，評估範圍內有 63% 的樹木可能受到影響。評估範圍內有 3 棵古樹名木位於擬議元朗南發展區外。評估範圍內亦發現 77 棵重要樹木（包括被定為潛在可註冊為古樹名木的樹木，和稀有或受保護的樹木），其中 34 棵將會受到本項目的直接影響。
- 8.8.4 為減少或避免潛在的景觀影響，「經修訂的建議發展大綱圖」的城市設計框架引入了「綠化地帶」和「休憩用地」，建議盡可能保留及保護樹木。此外，這些「休憩用地」及發展地段周邊的綠化帶能提供更多機會作緩解措施，如不能原地保留樹木，可考慮移植及原址補償種植樹木。詳細設計階段將會進行一個詳盡的樹木調查，用作調查將要種植的樹木數目和申請樹木移除，並提出擬訂保留、移植及移除的樹木數目。
- 8.8.5 本研究已識別出 44 個視覺敏感受體，評估認為目前與未開發環境有直接而廣闊視覺連結的景觀最為敏感。元朗南發展區的潛在視覺影響包括：景觀阻擋、景觀質素下降及發展與周邊景觀不兼容。研究認為，在已獲批的環評報告中建議的緩解措施仍然適合，包括：豎立圍板、燈光控制、使用隔音屏障和補償種植等。若能在基礎建設上配合適切的視覺景觀設計、為外牆加入飾面和顏色處理，這些措施都能降低在早期營運階段的景觀影響。
- 8.8.6 由於「經修訂的建議發展大綱圖」對元朗南發展區及其周邊地區的景觀資源所產生的額外影響極為輕微，因此已獲批的環評報告

所建議的景觀緩解措施仍然適合。總括而言，由於擬議發展可一定程度提升該區景觀及視覺質素，所以對視覺景觀的負面影響不大。反之，元朗南發展將為整體的視覺景觀帶來正面的改變。

8.9 生態

8.9.1 在生態方面，「經修訂的建議發展大綱圖」保留了所有大面積的林地，並將元朗南發展區內的農業用地損失減至最低。曾錄得地方性特有蟹類物種鎌刀束腰蟹的三條下游水道及水道兩旁的緩衝區將獲保留。

8.9.2 擬建新的山邊河道及蓄洪湖和蘆葦床的改善工程，預計可以緩解部分失去具生態價值的河道，亦為鷺鳥提供額外的覓食機會。雖然繁殖中的鷺鳥從鷺鳥林起飛的方向會有輕微改變，但預料鷺鳥會有足夠空間於起飛時適度調整其飛行路線。因此，預計發展不會產生不可接受的影響。

8.10 水質影響

8.10.1 在施工期間，一般於河道內／附近的建築工程可能會導致各種潛在的水質影響。這些水質污染源預期來自一般工地作業的施工用水、意外泄漏化學品及工人產生的污水等。根據專業人士環保諮詢委員會專業守則 1/94「建築工地排水」和工務局技術通告（工程）第 5/2005 號「在工程可行的情況下保護天然溪流／河流免受不利影響」，為了減少潛在的影響，應盡量執行良好工地守則和緩解措施，化學品應妥善存放在指定區域，維修工程應遠離水道，亦需提供適當的臨時衛生設施（如流動廁所）。預計全面實施緩解措施後，由工地和工人產生的污水預期不會對水質構成顯著的影響。

8.10.2 在營運階段，擬建污水設施會覆蓋至現時元朗南發展區內未有污水設施鋪設的地方。另外，如上文第 7.7 節中指出，擬建的元朗南污水處理廠的污水處理能力符合三級處理標準，經處理的排放水可生產為再造水。大部分的再造水能作非飲用用途，例如為發展區及其周邊發展項目提供沖廁用水。另外，只有少量經處理的排放水會排入元朗南污水處理廠毗鄰的蘆葦床，讓排放水作進一步淨化後才流入元朗明渠。

8.10.3 由於擬議發展不會增加后海灣水質管制區的污染量，因此發展能遵守「不會增加后海灣淨污染量」的政策。

8.10.4 有關在營運階段中其他由元朗南發展所帶來的潛在水質污染源，預計在採用相關緩解措施後不會對水質帶來重大影響。建議措施包括：防止污水處理廠和污水泵的緊急排放、安裝有隔沙井和

集油器的排水系統、採取良好措施以清洗擬議再造水配水庫及處理倉庫及工場所產生的污水。

8.11 漁業影響

- 8.11.1 已獲批准的環評報告的評估範圍內共有 51 個池塘，其中 9 個位於元朗南發展區內。這些池塘中，除了一個已棄置及乾涸的池塘獲保留在擬定的「綠化」地帶外，其餘 8 個池塘將因元朗南發展而消失。然而，這 8 個池塘並非用作漁業相關用途，而且受影響範圍細小（總面積約 0.58 公頃）。考慮到這些池塘全面恢復作商業養殖的可能性較低，本項目對池塘漁業／水產養殖的漁業影響極為輕微。
- 8.11.2 雖然元朗南發展區營運階段對漁業的直接影響極為輕微，但漁業可能受到發展區內的地面徑流及由人口造成的污水的間接影響。污水將根據已獲批的環評報告中的建議，由擬建的污水基礎建設處理，預料不會對發展區內及其鄰近的魚塘水質造成負面影響。因此，元朗南發展項目不會對漁業資源造成顯著的直接影響。

8.12 文化遺產

- 8.12.1 文化遺產方面，位於元朗南發展區唐人新村內，一座被劃為三級歷史建築的楊侯古廟須予保留。此外，在評估範圍 100 米內但位於發展區外，有兩座法定古跡（位於山下的張氏宗祠及位於厦村的鄧氏宗祠），並共有 15 棟已評級及 1 棟不予評級的歷史建築，上述的歷史建築將不受發展工程影響。
- 8.12.2 由文獻紀錄調查所得，元朗南發展區內及發展區外相關工程範圍內均沒有具考古研究價值的地點。至於在天水圍西交匯處及山下附近發現的宋朝及清朝陶器，由於涉及發展區第一區內其中相對較小範圍，因此建議在收回土地後及施工前對該範圍進行進一步的考古調查。如有必要，屆時將與古物古蹟辦事處協定合適的緩解措施。

8.13 結論

- 8.13.1 總括而言，環評報告和環境檢討顯示，通過採用適當的避免／緩解措施，元朗南發展將符合環境標準。在空氣質素、噪音、污水收集及處理、廢物管理、土地污染、景觀和視覺影響、生態、水質、漁業及文化遺產方面，均不會在施工和營運階段對人口和環境敏感資源造成不可克服的環境影響。

9 發展策略及時間表

9.1 發展執行機制

- 9.1.1 本研究考慮了全公營、全私營及公私合營的發展執行模式。
- 9.1.2 為使項目可以如期並有序地進行，元朗南發展將參考古洞北／粉嶺北新發展區的發展模式，以「加強版傳統新市鎮發展模式」推行。
- 9.1.3 根據「加強版傳統新市鎮發展模式」，政府將以「傳統新市鎮發展模式」為基礎，收回及清拆已規劃作工務工程項目、公營房屋及私人發展的私人土地，並進行地盤平整和在批出土地供各類發展前（如作私人發展）提供基礎設施。在收回及清理土地前，政府會接受被劃作私人發展用地的土地業權人原址換地的申請，但有關申請須符合相關準則及條件。

9.2 法定程序

- 9.2.1 推展元朗南發展時需要進行包括下列的法定程序，以滿足相關法例的要求，包括：
- 《環評條例》；
 - 《城市規劃條例》；
 - 《收回土地條例》；
 - 《道路（工程、使用及補償）條例》；
 - 《水污染管制條例》；
 - 《土地徵用（管有業權）條例》；及
 - 《公共衛生及市政條例》。

9.3 公眾諮詢

- 9.3.1 「經修訂的建議發展大綱圖」將根據《城市規劃條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》及《水污染管制（排污設備）規例》，在刊憲程序前向鄉事委員會、元朗區議會及公眾發佈，並適時諮詢鄉事委員會及區議會。
- 9.3.2 相關的分區計劃大綱圖會按照《城市規劃條例》進行刊憲，公眾可根據法例，於兩個月內提出申述。

9.4 發展時間表

- 9.4.1 考慮到元朗南地區現有基礎設施的限制，特別是當地居民長期關注的現有道路網載運量，及要確保約 100 公頃³ 受影響的棕地作業能有序地調遷，並安置合資格的受影響人士，元朗南發展需要足夠的基礎設施支緩各階段逐步實施。
- 9.4.2 研究建議元朗南發展及相關基礎建設工程分階段推展。預計居民遷入元朗南發展區的時間表可見表 9.1，而初步發展階段圖則可參考圖 6。
- 9.4.3 對比已獲批的環評報告內的發展時間表，位於多層樓宇南面的一片連貫的鄰舍及地區休憩用地將按照最新的發展時間表，由第四階段推前至第二階段落實（由 2038 年改為 2033 年完工）。提前落實的鄰舍及地區休憩用地可為擬議多層樓宇內的貯物／工場用途及唐人新村民居提供緩衝，從而減少潛在的住宅與工業用途鄰接問題。

表 9.1 擬議發展時間表

發展階段	預計首批居民遷入
第一階段	2028 年
第二階段	2033 年
第三、四階段	2038 年

註：有待在詳細設計階段作進一步檢討

- 9.4.4 預料落實的基本政府、機構或社區設施、休憩用地和基礎建設，能滿足元朗南發展的需要。
- 9.4.5 發展時間表已考慮到大眾對公營房屋及重置棕地作業的殷切需求，建議在「經修訂的建議發展大綱圖」中先落實公庵路北邊的公營房屋及配套設施，回應民間有關房屋供應短缺的訴求。
- 9.4.6 同時，建議將元朗公路及唐人新村之間的 11 公頃用地劃作容納棕地作業的多層樓宇發展（總樓面面積約 484,110 平方米）及露天貯物用地（佔地約 1.28 公頃），以整合棕地作業，包括部分受影響的棕地作業。另外，一些重要的基礎設施，如道路改善工程包括興建新道路及改善地區道路、污水處理廠及小學等設施，亦計劃在首兩階段落成，配合較早階段入伙居民的需要。

³ 該數字從 2016 年 2 月至 2016 年 6 月進行的問卷調查得出。根據規劃署於 2019 年完成的「新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究」，元朗南棕地的最新數字為 93.9 公頃，當中 90.25 公頃為常用棕地，其餘 3.65 公頃為閒置棕地。

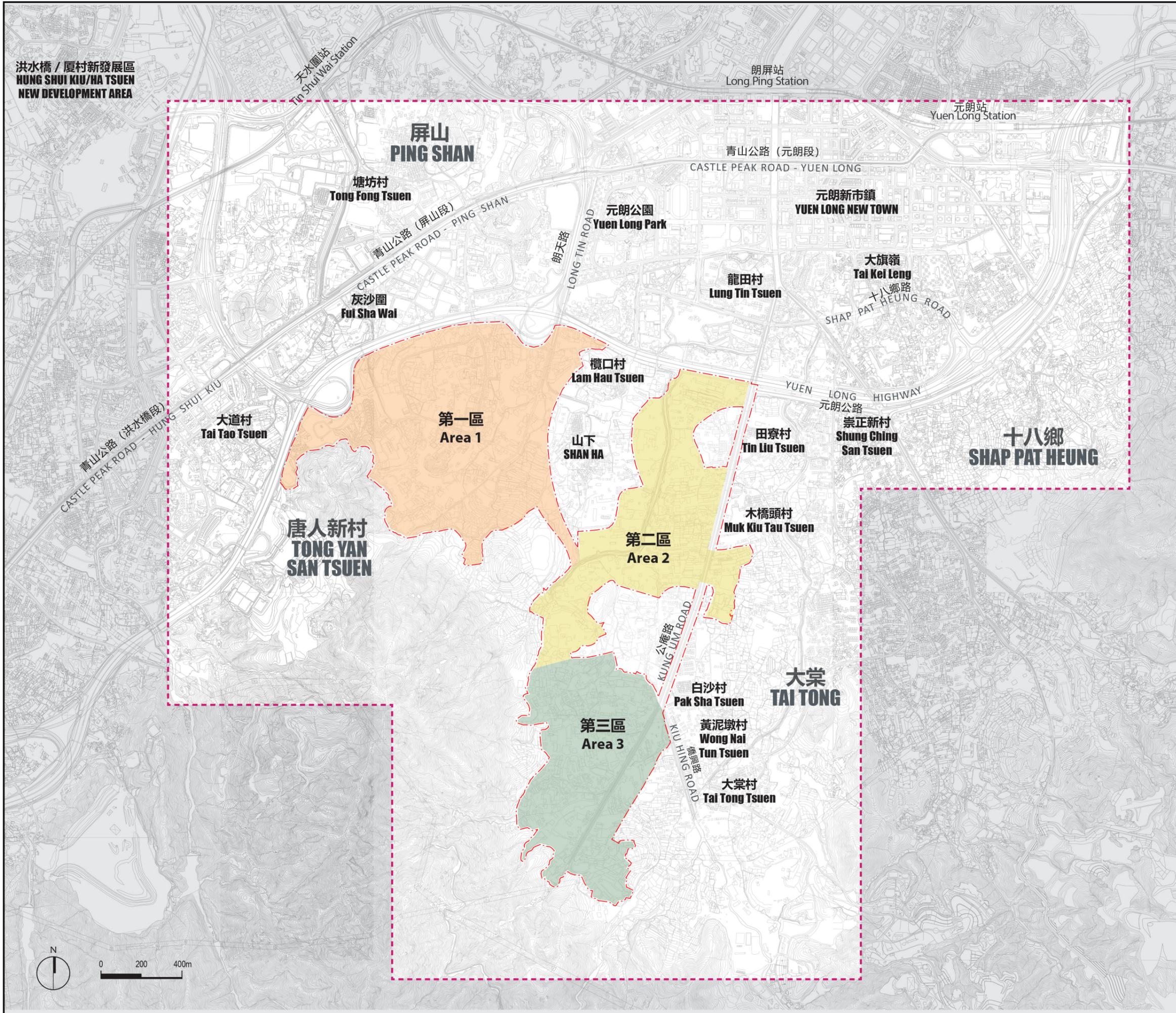
- 9.4.7 現時元朗南發展建議已適度平衡了各規劃考慮及發展限制。然而，有見香港整體的房屋土地短缺，可考慮進一步提升第三及第四階段內的土地發展潛力，但關鍵將取決於元朗南對外交通的容量，例如連接新界西北和市區的策略性十一號幹線。然而相關幹線仍在研究當中，其交通容量及走線有待進一步確定。因此，在這兩個階段下的發展密度有待十一號幹線的研究結果才可再作探討。

10 結語

- 10.1.1 元朗南發展區位處元朗新市鎮的南面，將會成為元朗新市鎮的擴展部分。發展區現時主要以棕地為主，作露天貯物場、倉庫及鄉郊工業等用途，並夾雜著鄉郊居所、住宅用地、農地和禽畜養殖場。
- 10.1.2 元朗南發展旨在成為一個可持續的新市鎮擴展部分，並重點善用約 100 公頃的現有棕地。元朗南發展區可以提供約 32,850 個新建住宅單位，容納約 98,700 名居民及提供約 13,630 個就業機會。若計算現時約 2,400 名居民和約 100 名於鄉村遷置地帶人口，總人口將達約 101,200。五個由藍綠框架下設計的規劃區包括：「都市生活區」、「樂活生活區」、「花園城區」、「就業地帶」及「田園地帶」。
- 10.1.3 因應「經修訂的建議發展大綱圖」，本研究已完成相關的技術評估。本研究因應優化發展密度的建議，檢討已獲批的環評報告，其潛在的環境影響已於環境檢討概述，並同時提出合適的緩解措施。此外，研究已就方案制定初步發展時間表。
- 10.1.4 所有評估結果顯示元朗南發展在各技術層面上均可行，當中包括：土地需求、岩土、地盤平整、交通及運輸、排水、排污、供水及公用設施、空氣流通、社會經濟、環保措施及碳評估、可持續發展性及環境影響等方面皆是技術上可行的。

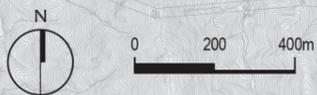


洪水橋 / 厦村新發展區
HUNG SHUI KIU/HA TSUEN
NEW DEVELOPMENT AREA



圖例 LEGEND

- 發展區
Development Area
- 研究範圍
Study Area
- 第一區
Area 1
- 第二區
Area 2
- 第三區
Area 3



Consultant
ARUP

Contract No. and Title
合約編號 CE 35/2012 (CE)
元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究
Agreement No. CE 35/2012 (CE)
Planning and Engineering Study for
Housing Sites in Yuen Long South -
Investigation

Drawing title

元朗南研究範圍
Yuen Long South Study Area

Drawing no. 圖 Figure 1		Rev.	
Drawn	Date 20/04/2020	Checked	Approved
Scale 1:17500 on A3		Status FINAL	

COPYRIGHT RESERVED



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning
Department



圖例 LEGEND

- 發展區 Development Area (DA)
- 研究範圍 Study Area
- 現有主要道路 Existing Key Road
- 現有輕鐵站 Existing Light Rail Station
- 現有西鐵站 Existing West Rail Station
- 活化後的明渠 Revitalised Channel
- 保留的天然河溪 Retained Natural Stream
- 擬議新水道及觀景單車徑 Proposed New Watercourse and Scenic Cycle Track
- 鄰近發展區的天然河溪 Natural Stream and Channel near the DA
- 沿河步行徑和單車徑 Riverside Walking Trail and Cycle Track
- 主要觀景廊 / 通風廊 Key View Corridor/Breezeway
- 次要觀景廊 / 通風廊 Secondary View Corridor/Breezeway
- 主要活動中心 Key Activity Node
- 臨街零售 (指示性質) Retail Frontage (Indicative Only)
- 山景 Mountain Backdrop
- 擬議行人徑 Proposed Footpaths
- 鄰近發展區的認可殯葬區 Permitted Burial Ground near the DA
- 鄰舍休憩用地 Local Open Space
- 鄰舍休憩用地(1) Local Open Space(1)
- 地區休憩用地 District Open Space
- 地區休憩用地(1) District Open Space(1)
- 美化市容地帶 Amenity
- 農業 Agriculture
- 綠化地帶 Green Belt
- 綠化地帶(1) Green Belt(1)
- 其他指定用途 (蓄洪缸) Other Specified Uses (Retention Tank)
- 其他指定用途 (山邊河道及景觀單車徑) Other Specified Uses (Hillside River Corridor with Scenic Cycle Track)
- 蘆葦床/蓄洪池 Reedbed/Flood Retention Pond
- 元朗公園 Yuen Long Park
- 大欖郊野公園 Tai Lam Country Park

Consultant
ARUP

Contract No. and Title
合約編號 CE 35/2012 (CE)
元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究
Agreement No. CE 35/2012 (CE)
Planning and Engineering Study for
Housing Sites in Yuen Long South -
Investigation

Drawing title
城市設計大綱
Urban Design Framework

Drawing no. 圖 Figure 3		Rev.	
Drawn	Date 20/04/2020	Checked	Approved
Scale 1:17500 on A3		Status FINAL	

COPYRIGHT RESERVED

 土木工程拓展署 Civil Engineering and Development Department	 規劃署 Planning Department
---	--



洪水橋 / 厦村新發展區
HUNG SHUI KIU/HA TSUEN
NEW DEVELOPMENT AREA

就業帶 Employment Belt

露天貯物用地面積

Open Storage Area

約 About **12,800** 平方米 sqm

貯物及工場用地樓面面積

Storage and Workshop Floor Area

約 About **484,110** 平方米 sqm

花園城區 Garden Community

最高地積比率 Maximum Total Plot Ratio

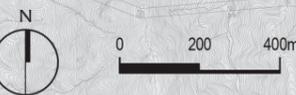
住宅地帶 Residential Zones **1-1.5** 混合用途 Mixed Use **4**

新增人口 New Population

約 About **8,100**

新增私營房屋單位 New Private Housing Units

私人房屋 Private Housing
約 About **2,800**



屏山 PING SHAN

青山公路 (屏山段)
CASTLE PEAK ROAD - PING SHAN

朗天路
LONG TIN ROAD

朗屏站
Long Ping Station

青山公路 (元朗段)
CASTLE PEAK ROAD - YUEN LONG
元朗新市鎮
YUEN LONG NEW TOWN

十八鄉路
SHAP PAT HEUNG ROAD

元朗公路
YUEN LONG HIGHWAY

十八鄉 SHAP PAT HEUNG

大棠 TAI TONG

公庵路
KUNG UM ROAD

橋頭路
KIU HING ROAD

都會生活區 Urban Living

最高地積比率 Maximum Total Plot Ratio

住宅地帶 Residential Zones **2.4-7** 混合用途 Mixed Use **4**

新增人口 New Population

約 About **66,500**

新增公私營房屋單位
New Private and Public Housing Units

私人房屋 Private Housing
約 About **3,450**
公營房屋 Public Housing
約 About **18,480**

樂活生活區 LOHAS Living

最高地積比率 Maximum Total Plot Ratio

住宅地帶 Residential Zones **2.4-4** 混合用途 Mixed Use **4**

新增人口 New Population

約 About **24,100**

新增公私營房屋單位
New Private and Public Housing Units

私人房屋 Private Housing
約 About **4,280**
公營房屋 Public Housing
約 About **3,840**

圖例 LEGEND

- 發展區 Development Area
- 研究範圍 Study Area

Consultant
ARUP

Contract No. and Title
合約編號 CE 35/2012 (CE)
元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究
Agreement No. CE 35/2012 (CE)
Planning and Engineering Study for
Housing Sites in Yuen Long South -
Investigation

Drawing title

規劃區
Planning Areas

Drawing no. 圖 Figure 4		Rev.	
Drawn	Date 20/04/2020	Checked	Approved
Scale 1:17500 on A3		Status FINAL	

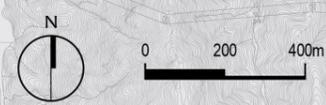
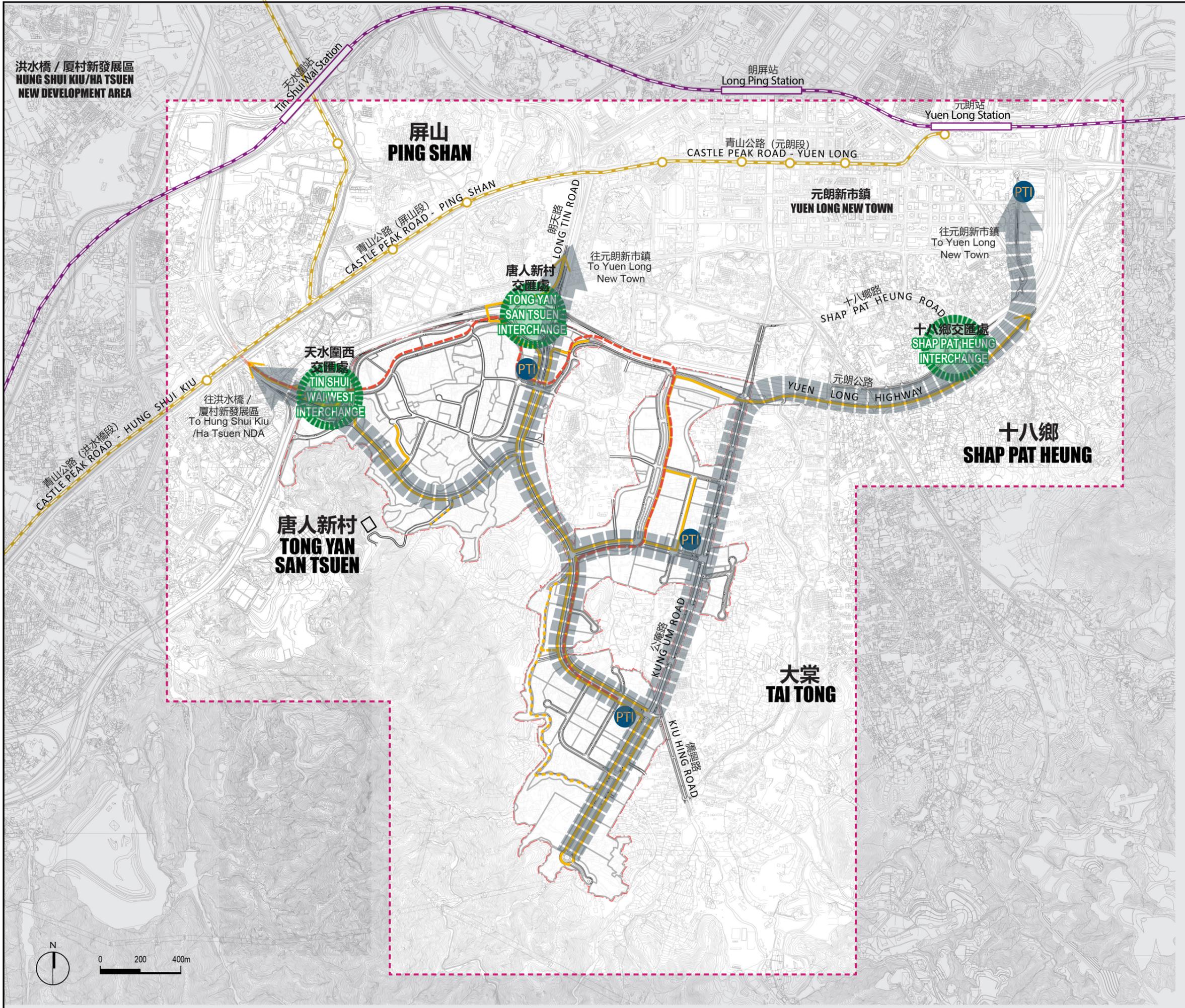
COPYRIGHT RESERVED



土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department



規劃署
Planning
Department



Consultant			
ARUP			
Contract No. and Title 合約編號 CE 35/2012 (CE) Agreement No. CE 35/2012 (CE) 元朗南房屋用地規劃及工程研究 - 勘查研究 Planning and Engineering Study for Housing Sites in Yuen Long South - Investigation			
Drawing title 主要交通和行人連接 Key Traffic and Pedestrian Linkages			
Drawing no.	圖 Figure 5	Rev.	
Drawn	Date 20/04/2020	Checked	Approved
Scale 1:17500 on A3	Status		
COPYRIGHT RESERVED			

土木工程拓展署
Civil Engineering and
Development Department

規劃署
Planning
Department

