

由環保觸覺發出

新聞稿

繼嘉亨灣事件後 政府規劃再次出現嚴重失誤

四個鐵路上蓋項目規模過大過高過密 變成社區內的「怪物」

屏風效應影響週邊超過 18 萬人的通風及健康

八萬五時代為興建住宅，批出了很多地積比極高的建築項目，一個個屏風式的樓宇項目不斷落成，但以現時市民對空氣質素的要求，已不合時宜。為補貼西鐵及馬鐵的建築開支，九鐵逐步落實已批出鐵路上蓋項目，包括南昌站、元朗站、大圍站及大圍車廠上蓋。本會認真審視上述四個項目的建築藍圖，發現有數個共通點，包括：

- (1) 發展規模過大，四個項目共建築達 49 棟樓宇，大多數樓宇為 40-52 層樓高。
- (2) 由於地盤是在鐵路上蓋，地盤是長而窄，因而建成項目是一排的樓宇屏風，座與座之間接近沒有距離，密不透風。其中部分項目地積比更達 8，完全不適合長而窄的地盤。
 - 冷氣機的熱氣會噴向附近單位，使一戶開空調，其熱氣會使其他住戶也被逼開空調，使用電量大增。在過去 15 年，家居用電量增幅達 8 成。
 - 樓宇密度大高、陽光減少及通風不足，將影響市民健康及傳染病蔓延。
- (3) 項目距離其週邊住宅極近，部分相距少於 10 米，嚴重影響附近樓宇通風，並減弱天然光線。
- (4) 發展項目附近主要為舊式樓宇或層數較少，但項目內皆是摩天高廈，和週邊環境完全不協調，形成像嘉亨灣一樣的「社區怪物」，是規劃上的失誤。

本會估計，這四個項目受影響的附近區內人口達 18 萬人，大部分更是低下階層。統計如下：

項目	住戶數目	人口
元朗站	6,674	26,696
南昌站	29,442	103,700
大圍車廠及大圍站	14,708	54,532
總計	50,824	184,928

本會發現在元朗站項目，政府將距離元朗站遠達 70 米的地皮，並且相隔另一屋苑，但仍將發展權批予九鐵，並稱為元朗站項目一同發展。本會質疑這種「左手交右手」的做法，是借鐵路發展為名，胡亂徵地為實。

現時大圍車廠上蓋項目，已被長江實業全資擁有的億成投資有限公司取得標書，並和九鐵聯營發展(Joint venture)。本會認為，規劃署未能擔當把關角色，竟然容許這 12 棟龐然巨物得以興建。另外，由於大圍車廠上蓋是「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」，無須經過城規會審批，反映現有制度出現問題。本會懇請發展商及九鐵再次考慮修改設計，減低項目對週邊居民的影響，負起企業責任。

上述各區區議員及附近居民代表曾多次就這四個項目密度太高問題，去信不同政府部門及九鐵公司，但仍得不到合理回覆，政府及九鐵更互相推卸責任，未肯正面回應素求。

本會要求，政府環境運輸及工務局、規劃署及九鐵認真重新審視上述四個項目，做一個詳細的通風、光線及景觀評估，盡可能減低樓宇的數目及高度至合理水平，及調整樓宇座向及位置，使新建樓宇不會為週邊居民帶來負面影響，以及融入社區。

另外，在九鐵董事局內身為政府代表的廖局長，應盡快求召開董事局會議，討論這關乎 18 萬鐵路沿線居民健康及社區環境問題。

城市規劃委員會亦應同時全面收緊樓宇的地積比及高度限制，避免屏風樓宇繼續禍港。

「曾特首說要打造藍色的天空，
但屏風樓宇過多，現在連天空也見不到了，何來知道它的顏色……」

元朗站項目 — 將令新元朗中心遭殃

(一) 項目概要

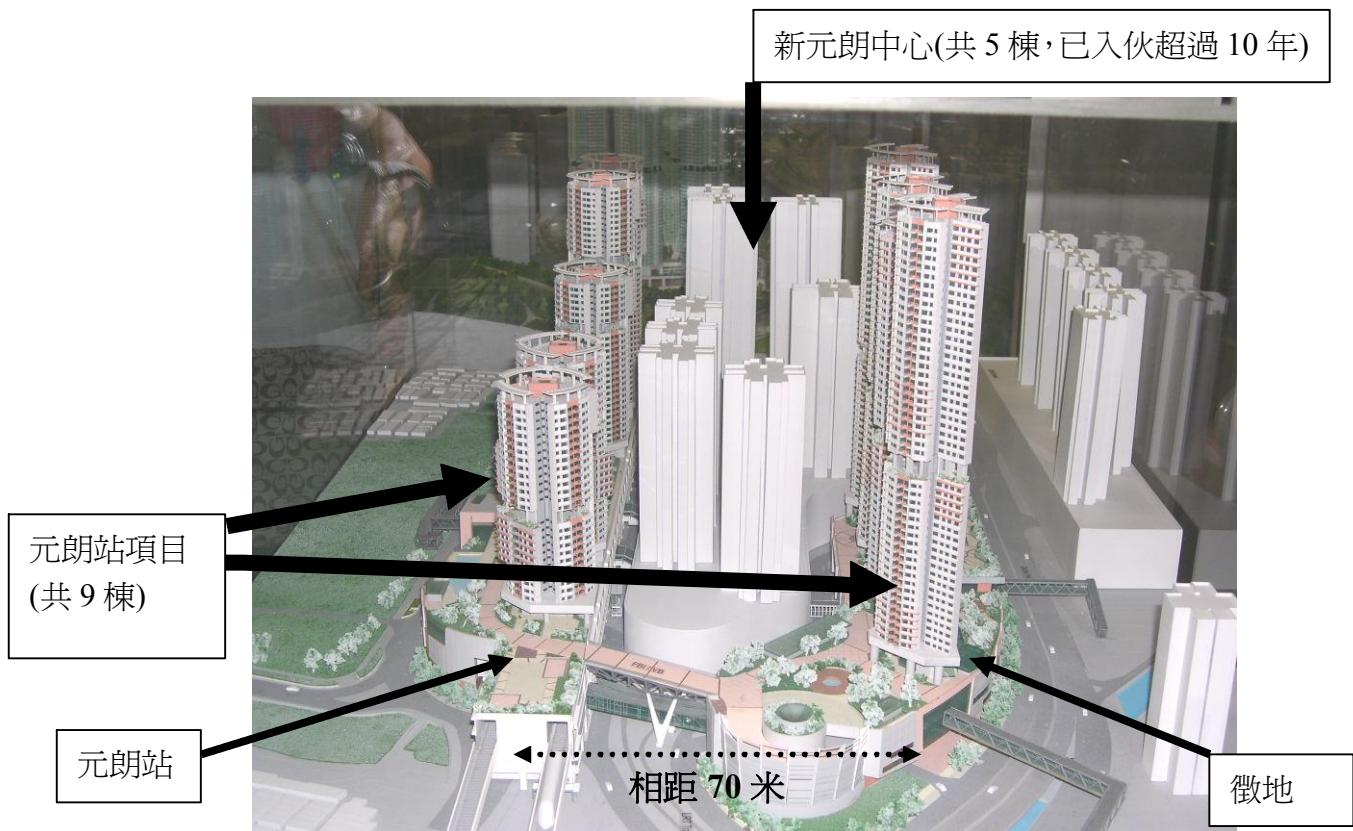
位置：元朗站上蓋及相隔 70 米的綜合發展區(現時為公共交匯處及綠化區)

棟數及層數：9 棟 (T1 – T9 : 39, 38, 26, 25, 25, 50, 45, 48, 50)

地積比：住宅 : 4.349 非住宅(例：商場) : 0.285 合計 : 4.634

(二) 規劃失誤

- 質疑佔用元朗站 70 米以外用地，並稱為元朗站項目一同發展，胡亂徵地。
- 新元朗中心將慘變「樓宇三文治」，被這元朗站項目重重包圍，見下圖：



- 距離新元朗中心最近不足 10 米，絕對不適合元朗區市中心的中密度發展
- 由於發展規模過大，將影響附近居民的通風、光線及健康，受影響居民包括：
新元朗中心、八條鄉村、6 棟私樓及 YOHO Town 2

共超過 6,600 戶、26,000 人

南昌站項目 — 危害整個深水埗區的通風

(一) 項目概要

位置：南昌站上蓋及對出公共交匯處

棟數及層數：10 棟高層樓宇 (T2 - T11: 49, 49, 50, 52, 55, 55, 55, 55, 49, 49)

1 棟高層辦公室 (T1: 42)

9 棟低層樓宇(用以隔音) (L1 - L7: 9 L8 - L9: 8)

地積比： 住宅：6.5 非住宅(例：商場)：1.5 合計：8

(二) 規劃失誤

- 11 座樓宇一字排開，形成長 300 米、高 50 層的樓宇屏風。
- 項目地盤距離富昌邨不足 30 米，富昌邨成為最受影響的屋苑
- 根據天文台數據，於 5 至 8 月，西南風吹入深水埗區，使區內空氣保持流通，以及紓緩夏季的酷熱，南昌項目的屏風將嚴重影響區內居民的生活質素及健康。
- 深水埗區的樓宇較矮，又多長者及低收入人士，影響更加突顯。
- 本會質疑一字排開設計，是想戶戶有海景，實在是損人利己。

南昌項目模型



- 由於發展規模過大，將影響附近居民的通風、光線及健康，受影響居民包括：
富昌邨、南昌邨、4 個小型屋苑及整個深水埗區的舊型大廈

共超過 29,000 戶、100,000 人

大圍站及大圍車廠上蓋項目 — 將大圍社區完全割裂為二部分

(二) 項目概要

(a) 大圍車廠上蓋物業

棟數及層數 : 12 棟 (T1-T8 : 43-45 T9-T12 : 50) (未計空中花園及隔火層)

地積比 : 4.45

(b) 大圍站上蓋物業

棟數及層數 : 8 棟 (T1-T8 : 54, 48, 54, 43, 45, 43, 50, 50)

地積比 : 未能提供

註 : 該 8 棟樓宇建在 5 層高的樓宇基座上，當中包括商場

(二) 規劃失誤

- 兩個地盤相連，並位處大圍市中心，20 棟的屏風樓宇接近一字排開，完全將大圍分開了兩部分。
- 由於大圍車廠上蓋是「其他指定用途(鐵路車廠綜合發展區)」，無須經過城規會審批，反映現有制度出現問題。
- 大圍主要是 30 層以下的樓宇，龐大「社區怪物」完全不能協調週邊建築物。
- 由於發展規模過大，將影響項目附近居民的通風、光線及健康，估計

受影響家庭 **超過 14,700 戶、54,000 人**

鐵路上蓋各物業對週邊住宅樓宇的影響

(一) 元朗站上蓋物業

影響屋苑	受影響指數	位置	最近距離	座數	樓高	總戶數	人數*
新元朗中心	*****	夾在中間	不足10米	5	30	1200	4800
9 條村： ● 鈞樂新村 ● 西邊圍村 ● 南邊圍村 ● 東頭園 ● 東頭村 ● 蔡屋村 ● 英龍圍 ● 大圍村 ● 黃屋村	*****	地盤以北	30米	約 500 間	2-3 層 村屋	2000	8000
4 棟私樓： ● 昌威大廈 ● 偉發大廈 ● 益發大廈 ● 順豐大廈	***	地盤的西南	50米	4	18-32	676	2704
2 棟私樓： ● 遠東大廈 ● 明珠大廈	**	地盤以西	80米	2	23(遠) 6(明)	238	952
YOHO Town 2	*	地盤以南	50米	8	40	2560	10240
小計						6,674	26,696

*註：此文件內，若本會未能準確得到該屋苑的人數，便假設將住戶數目乘以四。

(二) 南昌站上蓋物業

影響屋苑	受影響指數	位置	最近距離	座數	樓高	總戶數	人數
富昌邨	*****	地盤的東北	30 米	10	40 層	5874	16300
南昌邨	****	地盤以東	100 米	7	15 層	1900	7000
4 個小型屋苑 ● 麗閣邨 ● 怡閣苑 ● 麗安邨 ● 怡靖苑	**	地盤的東北	-	23	15 層	5668	16400
整個深水埗區的舊型大廈	**	地盤的東北	-		8-15 層	16,000	64,000
					小計	29,442	103,700

(三) 大圍車廠及大圍站上蓋物業

影響屋苑	受影響指數	位置	最近距離	座數	樓高	總戶數	人數
田心村	****	地盤以南	30 米	約 120	2-3 層 村屋	150	600
海福花園	***	地盤以北	80 米	3	25 至 30 層	800	3200
富嘉花園	***	地盤以北	50 米	3	28 層	864	3456
5 座私樓： ● 天寶大廈 ● 康樂大廈 ● 金輝大廈 ● 泰安大廈 ● 金昌大廈	***	地盤以北	50 米	7	約 8 至 10 層	約 400	約 1600
大圍站以北一帶舊式樓宇	***	地盤以北	100 米	約 100 座	5-12 層	約 2000	約 8000
新翠邨	***	地盤以東	60 米	8	約 25 層	6600	22100
金禧花園	**	地盤以北	120 米	6	18 層	576	2304
文禮閣	**	地盤的 東北	80 米	4	20 層	640	2560
雲疊花園	**	地盤以南	100 米	6	約 24 層	1988	7952
新田村	**	地盤以東	100 米	約 50	2-3 層 村屋	約 50	約 200
顯徑邨顯耀樓	*	地盤以南	100 米	1	約 38 層	640	2560
小計						14,708	54,532

三項鐵路發展之影響—— 總戶數 : 50,824 戶
總人口 : 184,928 人