

由環保觸覺發出

## 新聞稿

### 20 棟屏風樓即將在大圍興建 影響 5 萬人通風及景觀

調查發現 7 成大圍居民不知是屏風設計

規劃漏洞多：缺乏地區諮詢 沒有過城規會 發展商不須公開圖則

通風指引有等如冇 連政府全資擁有的九鐵也不理會

大圍區的兩個鐵路發展項目，包括大圍車廠上蓋(12 棟)及大圍站上蓋(8 棟)，即將興建共 20 棟、達 50 層樓高的屏風樓宇，影響超過 5 萬 4 千名周邊居民(可看附件)的生活環境、空氣質素、景觀及自然光。

環保觸覺於本月初成功訪問 473 名大圍區直接受影響的居民，訪問他們有關上述兩個項目的認知程度及意見。本會特舉行記者會發佈調查結果，得到資深規劃師龐婉儀、立法會議員蔡素玉、大圍區何厚祥議員及衛慶祥議員出席。

結果顯示，超過 7 成受訪周邊居民不知項目規模及建成後的模樣，發展商明顯諮詢不足。73%的受訪者不贊成或非常不贊成項目如此興建，反對原因主要為座數層數太多、座與座之間距離太近及樓宇佈局「一」字排開，建成後恐影響空氣質素及景觀。

8 成受訪者認為政府、九鐵及地產發展商對周邊居民意見敷衍了事或不理會，反映市民對政府印像是一意孤行，而發展商則財雄勢大，事事賺到盡。兩者皆不理會市民意見。

調查結果反映現時規劃程序欠缺完善諮詢機制，居民意見沒有充份被考慮。在城市規劃條例下，大部分項目發展商皆沒有責任公佈圖則，及不會向附近居民諮詢。很多時樓宇建成後，居民才驚覺項目是屏風樓宇。(詳細論述可看下頁)

調查亦發現市民已再不願見到任何屏風樓宇興建，83%受訪者不贊成未來興建的樓宇像大圍車廠項目般屏風式設計。可是，在去年 8 月規劃署宣佈的空氣流通指引，對發展商並無約束力，就連政府全資擁有的九鐵也不理會。

本會希望政府、九鐵及長實懸崖勒馬，暫停大圍車廠發展項目，重新規劃，使超過 5 萬大圍居民繼續享有藍天，不需被屏風樓宇遮蔽。

從這個大圍車廠項目規劃過程，可見物業項目發展存在三大漏洞：

**(1) 大部分地產項目無須過城規會**

大圍車廠項目的土地用途屬「其他指定用途」(Other Specified Uses) ---- 「鐵路車廠綜合發展區」，不須交上城規會審議，少了一重要監察，而城規會也是一收集民意的渠道。而同是鐵路物業發展的烏溪沙站上蓋項目，已動工興建 7 棟接近相連的屏風樓宇，也是屬於上述類別，無須交予城規會。事實上，大部分住宅項目，若其土地用途規劃為「住宅」(Residential)，也不須交予城規會。只有部分土地用途如「綜合發展區」(Comprehensive Development Area)，其發展計劃才須得到城規會通過。

**(2) 缺乏地區諮詢**

發展商通常會向區議會展述發展計劃，但區議會並沒有否決權，發展商也不一定需要理會區議會意見。而部分區議員是委任，未能充份代表民意。事實上，很多時樓宇建成後，居民才得悉項目發展，想發表意見也為時已晚。本會認為發展商須舉行簡介會及召開居民大會，以讓所有居民充份得悉發展。一些重視城市規劃的國家，任何比周邊樓宇高的物業項目，發展時須得到全區居民的同意。

**(3) 不公開圖則 知情權也沒有 透明度極低**

大圍車廠項目的總綱發展藍圖(Master Layout Plan)從未正式公開。而本會過去多月曾就多個物業項目向不同發展商申請取總綱發展藍圖，可惜皆以商業機密或版權所有為由而被拒絕。本會曾就此事詢問規劃署，相關官員指出發展商是沒有責任向其他人展示圖則。本會認為這做法十分不妥，公眾人士及附近居民連知情權也沒有，實在十分荒謬。

本會認為必須修改法例，任何發展項目都必須公開圖則，全面告知及諮詢周邊居民，方法可包括信件、簡介會和居民大會。若只是諮詢區議會或大廈法團，並不足夠。另外，發展商也應盡可能爭取附近大部分居民不反對工程。最後，交予城規會審議，而城規會也應加入民選代表。

**附件一 大圍車廠及大圍站受影響屋苑**

田心村	新翠邨	雲疊花園
海福花園	金禧花園	新田村
富嘉花園	文禮閣	顯徑邨顯耀樓
5 座私樓 (天寶大廈、康樂大廈、金輝大廈、泰安大廈、金昌大廈)		
大圍站以北一帶舊式樓宇		



## 附件二 問卷調查結果

1. 你知道大围站及大围车厂上盖将来会起楼吗？	人數 百份比	4. 你赞成大围站及大围车厂上盖的楼宇如此兴建吗？	人數 百份比	6. 你认为楼宇建成后，大围市中心的通风及阳光会有甚麽改变？	人數 百份比
知道	293 62%	非常不贊成	104 22%	大大增強	2 0%
不知道	179 38%	不贊成	239 51%	增強	2 0%
總數	472	沒意見	84 18%	差不多	42 9%
		贊成	46 10%	減弱	231 49%
2. 你知否將來樓宇建成後是如此模樣呢？ (展示建成後的圖片)	人數 百份比	非常贊成	0 0%	大大減弱	192 41%
		總數	473	總數	469
2.1 (上題答“知道”才需作答) 你從何得知樓宇建成後的模樣呢？ (多項選擇)	人數	4.1 (上題答“非常不贊成”或 “不贊成”才作答) 原因為何？ (多項選擇)	人數 百份比	7. 你贊成香港將來的新樓宇建成這樣嗎？	人數 百份比
九鐵	8	座數及層數太多	180	非常不贊成	119 25%
政府	10	座與座之間距離太近	204	不贊成	274 58%
傳媒	88	樓宇佈局「一」字排開	137	沒意見	51 11%
區議員	5	其他	48	贊成	25 5%
環保團體	10			非常贊成	1 0%
其他	16			總數	470
3. 你認為九鐵就大圍站及大围车厂上盖项目的諮詢是否足夠？	人數 百份比	5. 你估計政府、九鐵及地產發展商會有幾重視周邊居民的意見？	人數 百份比	大圍居住年份	人數 百份比
極不足夠	137 29%	完全不理會	179 38%	少於 1 年	48 10%
不足夠	274 58%	敷衍了事	191 41%	1 至 5 年	57 12%
沒意見	39 8%	加以重視	21 5%	6 至 10 年	96 21%
足夠	18 4%	採納意見	28 6%	11 至 15 年	56 12%
極足夠	1 0%	不知道	47 10%	15 年以上	210 45%
總數	469	總數	466	總數	467

日期: 2007 年 1 月上旬  
地點: 大圍火車站附近  
對象: 大圍區居民  
收回問卷數: 473 份