



## 討論西鐵南昌站上蓋物業發展對本區環境造成的影響

### 背景

深水埗富昌邨旁的西鐵南昌站上蓋物業發展項目，預計本年7月招標，並於明年初動工興建。根據城規會1999年批出的發展大綱，該項目佔地4公頃，總樓宇面積近37萬平方米。將建有10座46至52層高的住宅大廈，1座30層高的商業大廈，以及9座8至9層高的低密度住宅，整個項目容納4000多住戶。由於該發展項目緊鄰富昌邨，影響富昌邨乃至大半個深水埗的空氣流通，加上物業龐大，如一幅天然屏障，影響深水埗與維港的景觀，引起各方的高度關注。希望此討論，對全港的基建安排有一定的啓示作用。

### 提問及討論

1. 由於深水埗區每年6月至9月吹西南風，南昌站上蓋物業建成後會阻擋風從維港吹進內陸，形成『屏風效應』，令富昌邨一帶的廢氣容易積聚，危害居住環境，對市民的健康會造成不良的影響。九鐵在規劃發展本項目時是否有考慮到相關的問題，現時有何解決方法？
2. 現時計劃興建的高層住宅大廈，本身接近50層高，加上基座商場的高度，有機會遮擋山脊線，破壞維港景觀。並且附近區域建築物普遍低矮，現時規劃的建築物容易和區內建築形成巨大的反差，造成不良的視覺效果。九鐵可否考慮適當降低樓宇的高度，避免出現格格不入的效果。
3. 有關規劃的進度如何，城規會是否已批准，是否考慮空氣流通的效果，有何機製作成適當的調整？有關政府部門如

何監管大型建築工程對附近環境及所帶來的影響？對於空氣流通及附近景觀的影響，當局有何標準進行監管？

4. 由於本項目之地積比率已在早年定下，在不更改地積比率的原則下，難以降低整個項目的發展密度。今後規劃類似的大型發展項目時，有關當局應該考慮適當降低批出的地積比率，規管樓宇的高度及增加樓宇之間的距離，從而有效降低發展密度，為市民提供一個舒適而優雅的生活空間。

文件提交於 2005 年 7 月 5 日區議會大會討論

文件提交人：陳鏡秋、陳東、曾淵滄、郭振華、李漢雄