

2009年1月6日會議  
討論文件

## 深水埗區區議會

### 西鐵南昌站已批核的物業發展項目的檢討

#### 目的

本文件旨在向議員介紹政府與香港鐵路有限公司(港鐵)就西鐵南昌站已批核的物業發展項目所進行的檢討及建議修訂方案。

#### 背景

2. 行政長官在2007至08年《施政報告》中公布，我們會檢討西鐵南昌站和元朗站已批核的上蓋物業發展項目，從而減低有關物業項目的發展密度。發展局(在規劃署提供支援下)一直都與香港鐵路有限公司(港鐵)緊密合作，檢討西鐵南昌站和元朗站兩個已批核方案，以期減低有關物業項目的發展密度。

#### 已批核方案

3. 西鐵南昌站的物業發展項目所在地帶，在西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21上被劃為「綜合發展區」(見附件一的用地位置圖)。最近期的總綱發展藍圖(申請編號A/K20/82)是在2004年10月15日獲城市規劃委員會(城規會)批准的(已批核方案)。已批核方案包括在用地以北興建一排10座的高層住宅大廈(主水平基準以上179.7米至196.5米)及1座高層寫字樓(主水平基準以上188.2米)；另在用地以南興建一排9座的低層住宅大廈(主水平基準以上67.5米)，這些物業均坐落在5層高平台上，平台包括鐵路車站、公共交通交匯處、停車場及商場(見附件二已批核方案的平面圖)。已批核方案涉及的總樓面面積為369 600平方米，可提供4 247個住宅單位，總地積比率為8.0倍。

## 檢討所考慮的基本因素

4. 港鐵與規劃署及其他相關的政府政策局和部門合作，進行全面檢討，以期改善西鐵南昌站物業發展方案，達致下述主要目標：

- (a) 減少整體的建築物體積、引入通風廊／景觀廊，並調整樓宇排列，以增加附近建築物的空氣流通和改善景觀看透度；
- (b) 提供休憩空間及採用其他城市設計措施如後退／階梯式平台設計和提供「通風窗口」等，以改善居住環境的質素；
- (c) 將鐵路上蓋物業的房屋供應維持在合理水平，以滿足社會需要；鼓勵乘坐鐵路以改善路面交通擠塞情況及減少環境污染，達致可持續發展的規劃理念；以及
- (d) 在減低物業發展密度與善用有限的土地資源之間取得平衡。

5. 為符合上述目標，我們已考慮了不同改善方案，當中亦考慮到多方面因素，包括用地的特點、技術可行性及已建的項目預備工程。我們已針對不同的技術限制，探討可改善的空間，制訂可推薦的修訂方案。

## 西鐵南昌站的建議修訂方案

6. 考慮到上文第 4 到 5 段的目標及因素，我們建議在已批核方案中減少 1 座住宅大廈及 1 座寫字樓，所減少的樓面總面積為 66 493 平方米（見附件二的建議修訂方案平面圖）。建議修訂方案的主要改善措施摘述如下：

- (a) 減少總樓面面積及地積比率：整體總樓面面積減少 18%，由 369 600 平方米減至 303 107 平方米；地積比率由 8 倍減至約 6.6 倍；住宅單位減少 926 個（由 4 247 個減至 3 321 個），較已批核方案減少 22%；
- (b) 優化通風廊／景觀廊：減少兩座大樓後，在建築物之間提供兩道寬約 28 米（在 1 座與 3 座之間）和 30 米（在 6 座與 8 座之間）的通風廊／景觀廊，高層住宅大廈由本來一列排開改成 3 組，以改善附近住宅的通風和景觀看透度（見附件三的建議修訂方案示意圖）；
- (c) 降低建築物高度：高層住宅大廈的建築物高度會由主水平基準以上 179.7 米至 196.5 米降至主水平基準以上 169.7 米至 181.7 米；建築物高度減少約 6.4 米至 14.8 米，有助改善建築物在景觀方面的影響；
- (d) 降低平台高度：通過把已批核方案內建議的有蓋公共交通交匯處遷往位於附近的綜合發展區 6 號用地，與該處原有的臨時露天公共交通交匯處合併（見附件一的用地位置圖），並把大部份泊車位設置於新建議的兩層地庫停車場，把平台由 5 層改為 3 層。此外，採用階梯式的設計把臨深旺道的平台高度大幅減少 12 米，以增強路面的空氣流通和改善行人的視覺觀感；
- (e) 加強空氣流通：根據港鐵聘請的獨立顧問公司進行的空氣流通評估顯示，引入通風廊和降低平台高度後，富昌邨及南昌邨的通風情況（以風速率計算）較已批核方案分別改善約 20%及 10%；以及
- (f) 改善城市設計：在地面增設約 1 000 平方米的園景露天廣場及在深旺道旁引入後退及階梯式平台設計，減低平台的體積，並增加可供社區生活之用的路面空間。（見附件四的露天廣場示意圖）。

## 下一步

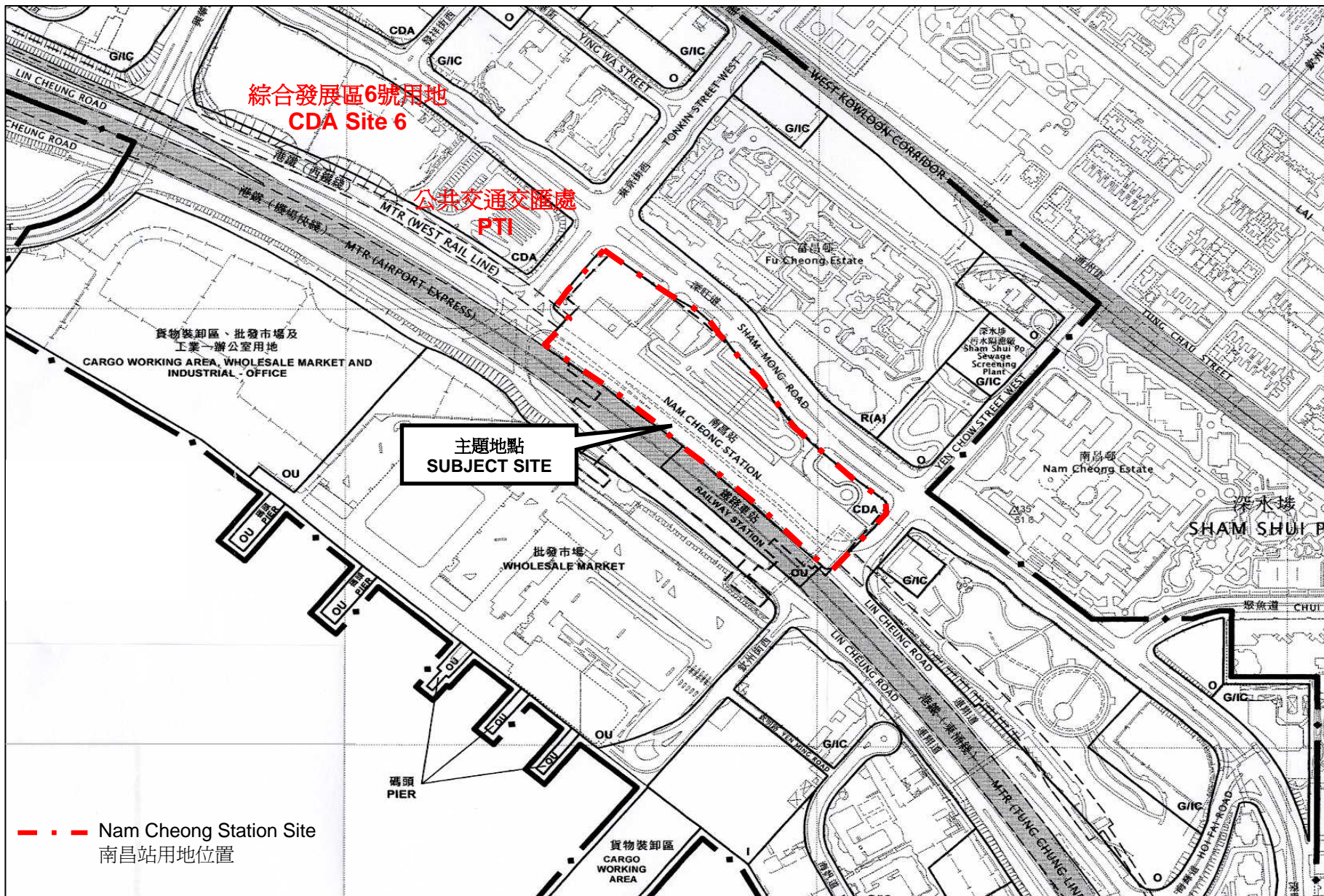
7. 當局與港鐵為制訂這些方案進行了廣泛而深入的工作。我們相信已因應各項目標取得適當平衡，從改善環境、經濟效益、房屋需求及土地資源運用等多方面達致平衡。有一點必須注意的是，鐵路上蓋的住宅項目具吸引力，亦有效地提供房屋，尤其是較大眾化的房屋。

8. 經進行區議會諮詢後，港鐵會確定方案，並準備所需文件，以便正式提交城規會審議，提交時間預定在 2009 年上半年。西鐵南昌站的物業發展項目預計約在 2010 年施工，在 2016 年左右完工。上述暫定時間表會因應配合行政長官在 2008 至 09 年《施政報告》中強調需穩定樓市的政策方向作出調整。

## 徵詢意見

9. 歡迎議員就本文件發表意見。

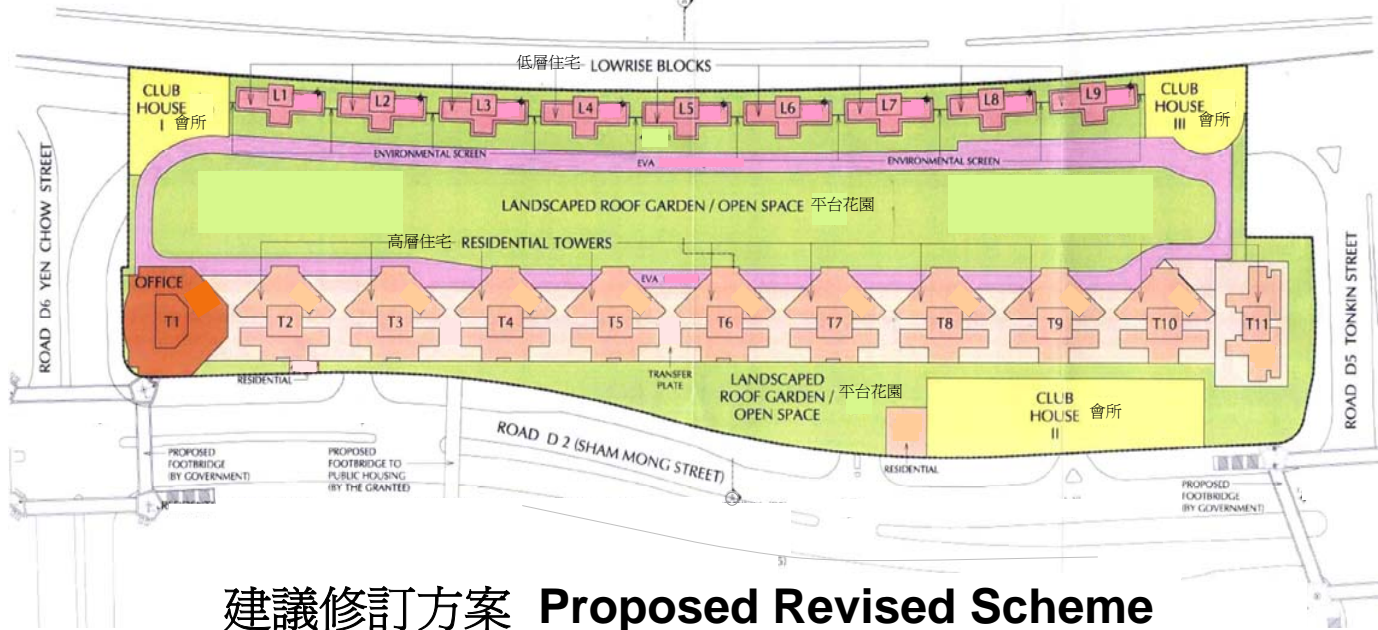
發展局 規劃署 香港鐵路有限公司  
2008 年 12 月



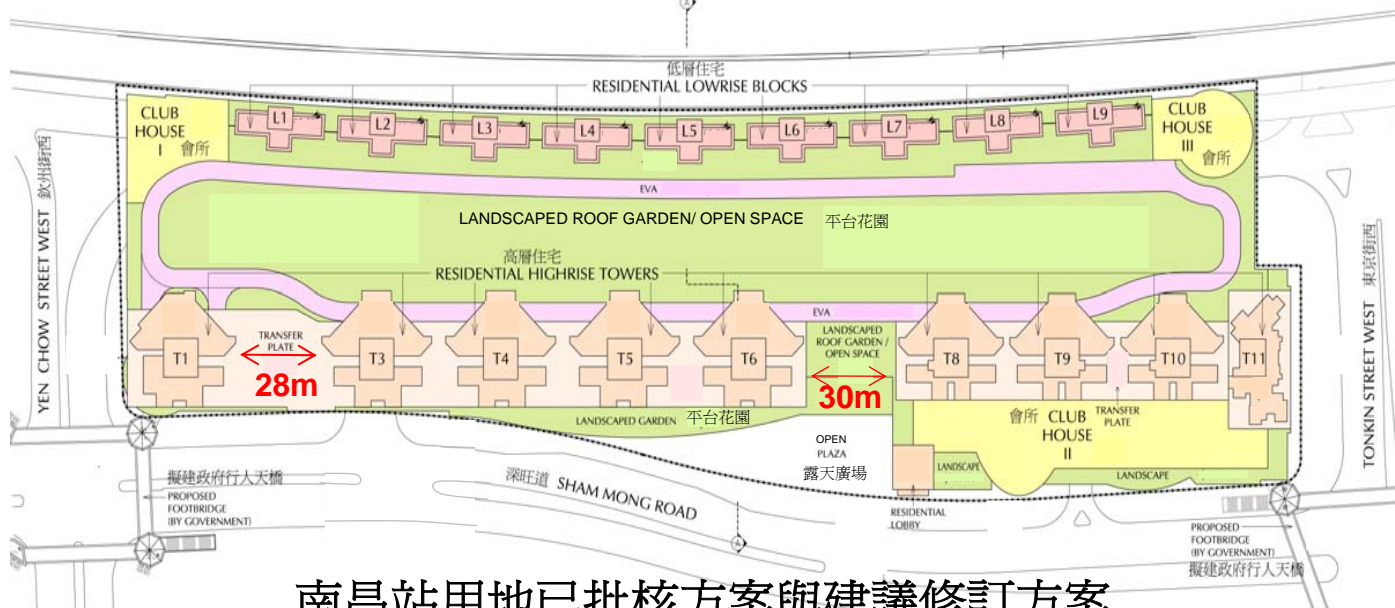
南昌站用地位置圖  
 Nam Cheong Station Site – Site Plan

(取自西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21)  
 (Extracted from Draft South West Kowloon OZP No. S/K20/21)

# 已批核方案 Approved Scheme



# 建議修訂方案 Proposed Revised Scheme



南昌站用地已批核方案與建議修訂方案



南昌站用地建議修訂方案示意圖

Nam Cheong Station Site – Indicative Image of Proposed Revised Scheme

已批核方案  
Approved Scheme



建議修訂方案  
Proposed Revised Scheme



南昌站用地建議修訂方案的露天廣場示意圖 (從深旺道望)  
Nam Cheong Station Site – Indicative Image of the Open Plaza in the  
Proposed Revised Scheme (Viewed from Sham Mong Road)