

西鐵綫南昌站物業發展項目

目的

本文件旨在向議員介紹香港鐵路有限公司(港鐵)就西鐵綫南昌站物業發展項目的最新設計方案。

背景

2. 行政長官在2007-08年《施政報告》中提出，當局會覆檢西鐵綫南昌站物業發展項目的設計方案，以回應當區居民和區議會對項目的發展密度的關注。

3. 作為西鐵物業發展項目的代理人，港鐵於2008年11月公布建議修訂方案。改善措施包括減少兩座高層樓宇、總地積比率由8倍下降至6.6倍，整體樓面總面積因而減少約66,493平方米(即約18%)、建築物高度降低約6.4米至14.8米，以及住宅單位削減約926個(即約22%)。此外，通過調整樓宇的排列、加入通風/景觀廊、減少停車位數目、遷移公共交通交匯處，以及添加約1,000平方米的園景露天廣場和增設兩層地庫停車場等，以降低建築物及平台的高度，改善通風及增加通風/景觀廊。

4. 鑒於深水埗區議會要求進一步減低密度及要求把通風廊由兩條增至三條，港鐵於2009年初進一步修改有關方案，使項目可提供三條分別闊30米(T1與T3之間)、20米(T4與T5之間)及22米(T6與T8之間)的通風廊。該方案於2009年5月獲城市規劃委員會(城規會)核准。核准方案見附圖一。

5. 其後，港鐵根據城規會核准的方案，按照規劃許可的條件對建築物的外型、布局、樓宇之間的距離及通風廊進行優化。主要優化措施包括移除原設於平台P3樓層向深旺道的雙樓層會所設施、縮減平台體積、增加綠化以改善整體景觀，以及在平台增設通風窗口；更改樓宇內部設計以擴闊原來已闊20米(T4與T5之間)及22米(T6與T8之間)的主要通風廊至25米，以及更改樓宇內部設計以擴闊每座高層樓宇之間的距離至一般約6米寬，總間距由約82米增加至約107米(增加約30%)。優化方案見附圖二。深水埗區議會於2009年10月27日討論有關優化方

案，並通過動議，促請政府早日推出有關項目，以提供充足的樓宇供應量。

6. 2011年2月23日，財政司司長在2011-12財政預算案中宣布，西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫六個已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目，以符合於2011年4月1日起生效的限制「發水樓」指引，以及增加中小型單位的供應。這六個物業發展項目分別是南昌站、荃灣西站五區（灣畔）、荃灣西站五區（城畔）、荃灣西站六區、朗屏站朗屏（北）及天水圍站。

重新設計的方案

7. 港鐵就重新設計的方案已向城規會呈交規劃申請，城規會亦已根據《城市規劃條例》公布有關申請，供公眾人士就該規劃申請提出意見。與2009年優化方案（附圖二）相比，主要改善措施如下（請參閱附圖三之重新設計的總綱發展藍圖）：

- (a) **符合可持續建築設計指引** — 重新設計的方案符合屋宇署公布的可持續建築設計指引及限制「發水樓」的規定，包括(i)減低樓宇連續投影立面長度，從而符合建築物間距的規定；(ii)符合樓宇向後退入的規定；(iii)符合至少30%總綠化覆蓋率的規定及(iv)遵從針對適用於指定的環保和完善生活設施總樓面面積寬免整體上限10%；
- (b) **優化通風廊/景觀廊** — 高座大樓通風廊/景觀廊的距離由2009年優化方案之約30-25-25米增潤至約38-40-60米。低座大樓加設約39-40-40米的通風廊/景觀廊，以改善基座以上樓層的通風效果。設於低座大樓東南面約39米的通風廊可配合區域通風廊的要求。上述各項改動均符合可持續建築設計指引對建築物間距的規定；
- (c) **減少整體建築物/基座體積** — 剔除T1和T8兩幢高座大樓及L4和L7兩幢低座大樓及一個會所，以增加樓宇間距及通風度。兩幢低座大樓L8和L9的擋牆高度減低6.4米。住宅車位則由原先468個減至378個；以及
- (d) **增加中小型單位數目** — 總單位數目將由3,321個微降至

3,313 個，即減少 8 個。不過，實用面積不超過 50 平方米的中小型單位數目增加超過 3 倍，由原來約 565 個(佔總數約 17%)增至約 2,485 個(佔總數約 75%)。

8. 有關發展項目的重新設計將可改善樓宇間距、通風及綠化覆蓋，為居民和社區帶來裨益。

下一步

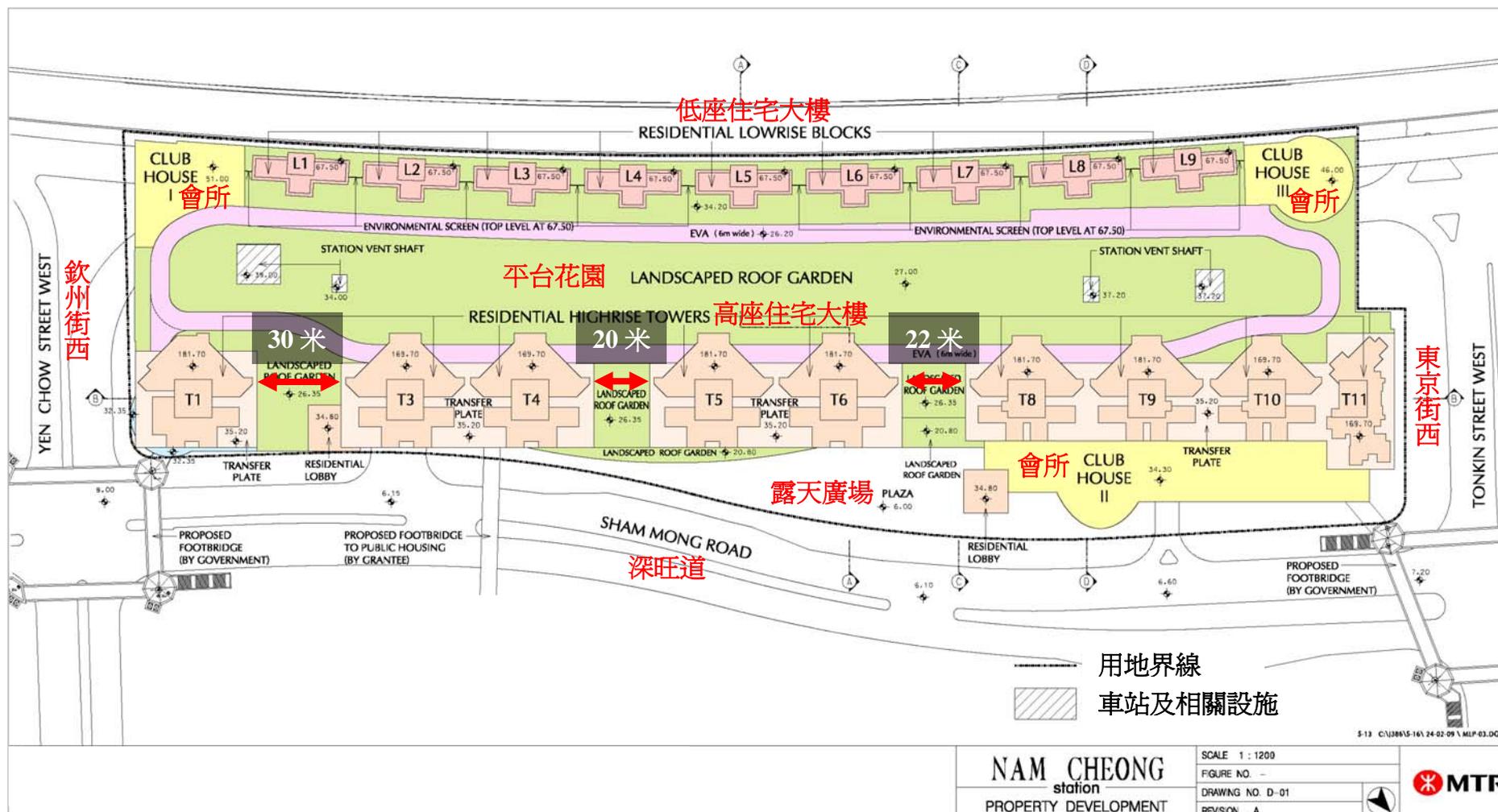
9. 當局與港鐵為制訂經重新設計的方案進行了廣泛而深入的工作，力求回應市民對享有更佳居住環境的期望，並在提供鐵路上蓋住屋單位、項目在推行上的可行性和善用珍貴之土地資源等因素之間作出合理平衡。

10. 如重新設計的方案獲城規會批准，視乎市場情況，港鐵預計在 2011 年第三季推出南昌站的物業發展項目招標。我們希望可以盡快完成相關程序並早日推出項目，以符合市民對增加私人樓宇供應的期望。

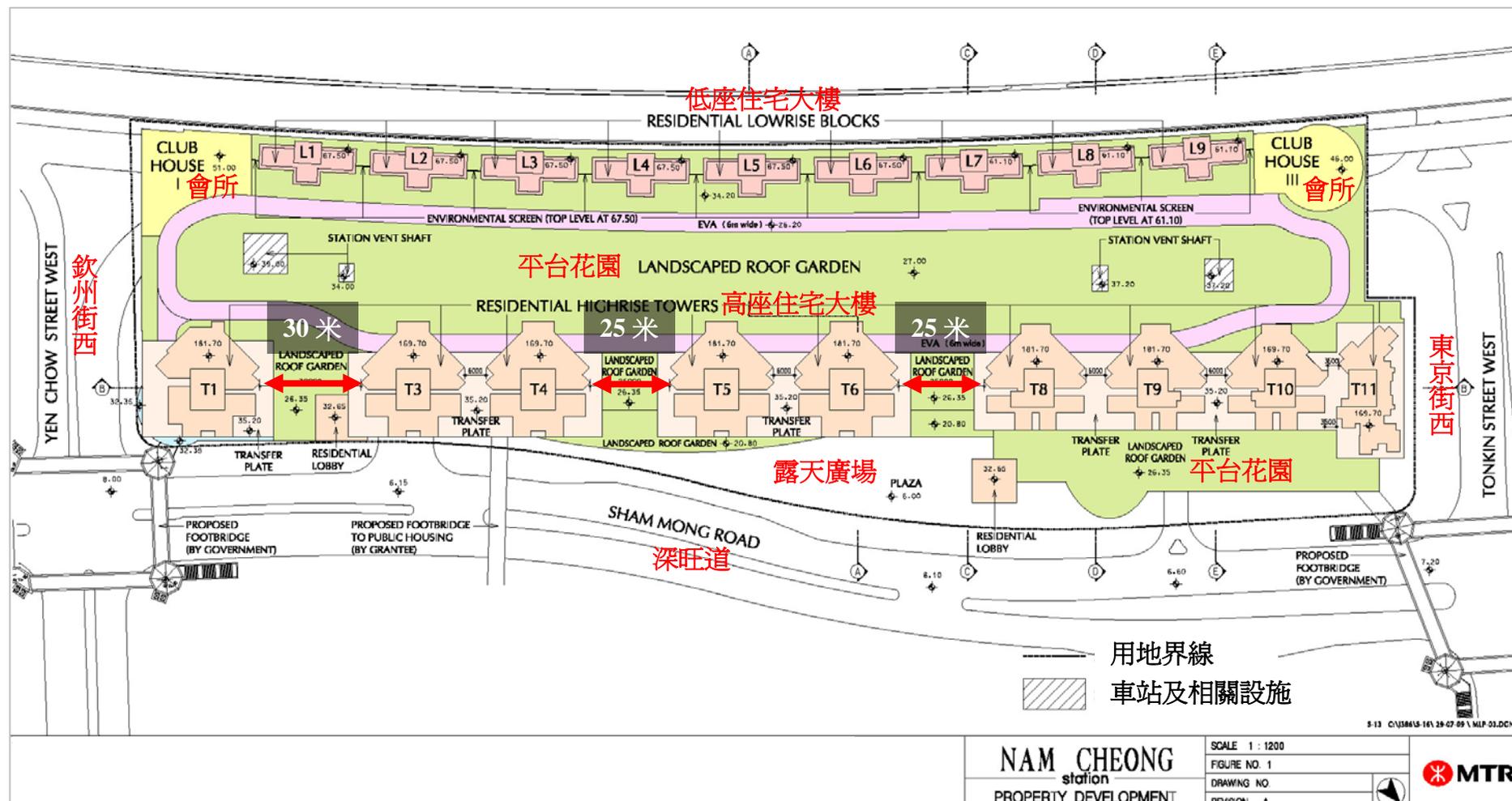
11. 請議員備悉本文件的內容。

發展局
香港鐵路有限公司
2011 年 5 月

2009年5月核准方案



2009年10月優化方案



2011年4月重新設計方案

