

會上提交

九廣鐵路公司西鐵荃灣西站 TW5 地盤
物業發展計劃資料文件背景

- (一) 西鐵沿線共有十三個物業發展項目，在這些發展項目上，九廣鐵路公司（下稱「九鐵」）扮演的角色是政府的代理人，負責安排招標及項目管理，日後物業發展的溢利均屬於政府公帑。
- (二) 九鐵在西鐵荃灣西站上規劃了三個物業發展項目，分別為 TW5、TW6 及 TW7，這些發展項目的總綱發展藍圖分別於 2000 年 1 月 14 日、2000 年 3 月 31 日、2001 年 8 月 17 日獲得城市規劃委員會（下稱「城規會」）的批准。該等已核准的物業發展計劃是按照 1999 年規劃綱領所詳列的規範與要求而制訂。
- (三) 政府在 2003 年宣布繼續實施穩定樓市的措施，因此九鐵亦暫時擱置有關物業發展，以配合政府的政策。
- (四) 隨著樓市日趨穩定，九鐵希望為西鐵提供穩定客源及為政府帶來收益，因此計劃於 2005 年尾及 2006 年初就荃灣西站三個物業發展項目進行招標，而有關物業可望於 2008 至 2011 年分階段落成。總綱發展時間表如下：

物業發展項目	預計招標時間	預計竣工時間
TW7	2005 年尾	2008-2009 年
TW5	2006 年初	2009-2011 年
TW6	2006 年下旬	2011 年

- (五) TW5 項目在荃灣高架橋兩旁，分為南（「灣畔」）北（「城畔」）兩部份。TW6 及 TW7 地盤位於 TW5 地盤的東南面。圖一顯示地盤的位置。
- (六) 根據荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20，三個地盤均劃為「綜合發展區」。該類土地用途分區內的發展的最高住用地積比率為 5 倍，非住用地積比率為 9.5 倍。
- (七) 為配合近年物業市場、經濟及規劃要求的轉變，九鐵於 2003 年下旬就 TW5 發展項目進行檢討，尋求改善方案，發揮該物業的潛在價值，為地區及公眾帶來更多益處。九鐵已就修訂物業發展計劃（下稱「原修定計劃」）於 2004 年 10 月呈交給城規會審批。
- (八) 因應社區人士及政府各部門就修訂計劃所提出的意見，九鐵決定申請延遲審批該修訂計劃，以便與政府有關部門進行協調，務求令計劃更加完善。

(九) 九鐵亦於 2004 年 12 月 9 日向荃灣區議員介紹原修訂計劃，並在聽取了議員的意見後，對有關計劃再次作出修訂。新修訂的計劃已於 2005 年 1 月 3 日送交給城規會審批。

目的

(十) 本文旨在向荃灣區議會介紹西鐵荃灣西站 TW5 項目的新修訂計劃 (2005 年 1 月 3)。該地盤的位置圖見附件一。本文亦簡略覆述原修訂計劃的重點以便參考。

TW5 項目在原修定計劃主要修訂範圍

(十一) 有關修訂保留原先用以計算地積比率的地盤面積。主要建議的修訂包括：

1. 刪減一座住宅大樓；
2. 減少原先的住宅樓面面積；
3. 減少住宅群的樓層及總單位數目；
4. 因應實際使用率調整公眾泊車位數目；
5. 因應最新的「香港規劃標準與指引」調整發展計劃所需的總泊車位數目；
6. 增加非住宅樓面面積，從而容納一個較大的商場以及一項低層酒店發展，為區內增加商機及推動旅遊業；
7. 為住宅群引入環綠化設施；及
8. 對發展計劃中擬建的行人天橋重新安排。

新修訂計劃的主要修改

(十二) 九鐵因應區議員於 2004 年 12 月 9 日所表達的意見，與及各政府部門就原修訂計劃所提出的意見後，再次作出修訂，使計劃更臻完善，今次修定的主要內容包括：

1. 在有限的客觀空間條件下，就住戶停車位的數目作出適量增加，由原本的 1:9 的標準比例提高至 1:7，即額外增加了 88 個車位。
2. 同樣地，對供商場使用的公眾車位由原本的標準比例 1:300 平方米增加至 1:250 平方米，即車位數目增加了 43 個。
3. 對建議中酒店項目的外形作「梯階式」處理，並把 H2 座及部份 H1 座減少兩層，籍此減少對灣景廣場的景觀影響。
4. 與運輸署就大涌道迴旋處的路口改善工程達成初步共識。TWS 項目將不會對該路段的交通構成額外壓力。
5. 與康樂及文化事務署就灣畔的海濱長廊的長遠管理及設計工作進行協調；並按建築署的提議，把海濱長廊的緊急車輛通道納入新修訂的設計內。

(十三) 新修訂計劃的總綱發展藍圖載於圖二。下表載列兩次修訂計劃與原先核准計劃的比較。

建議詳情	原先核准計劃 (2000年1月) 城規會核准	原修訂計劃 (2004年10月) 送交城規會審批	新修訂計劃 (2005年1月) 送交城規會審批
地盤面積 (用以計算地積比率)	約 56,040 平方米	約 56,040 平方米	約 56,040 平方米
住宅樓面面積	239,390 平方米	226,600 平方米	226,600 平方米
非住宅樓面面積			
a) 商場	42,600 平方米	65,070 平方米	65,070 平方米
b) 酒店(450 房間)	不適用	20,470 平方米	20,470 平方米
c) 公眾停車場	34,410 平方米	15,750 平方米	15,750 平方米
d) 幼稚園	550 平方米	550 平方米	550 平方米
非住宅樓面面積總計:	77,560 平方米	101,840 平方米	101,840 平方米
樓面面積總計:	316,950 平方米	328,440 平方米	328,440 平方米
住宅座數	12	11	11
住宅層數	41-55	39-52	39-52
住宅單位數目	3,490	3,250	3,250
住宅單位平均面積	69 平方米	69.7 平方米	69.7 平方米
私家車停泊位			
a) 供公眾使用	983	450	450
b) 供住客及其訪客使用	759	363	451
c) 附屬於商場/酒店	213	223	266
d) 供傷殘人士使用	—	7	8
e) 附屬於幼稚園	—	2	2
電單車停泊位	49	30	37
上落客貨車位	48	71	71

修訂計劃的優點

(十四) 相對於原先已核准的計劃，此兩修訂計劃有以下的優點：

1. 為荃灣社區提供較大的商場
增加的商場面積及獨特的設計可提供更完善及多樣化的設施，滿足區內顧客需要之外，亦可吸引區外人仕以至遊客到荃灣區消閒及購物。
2. 拓展海濱新區成荃灣地標
新建議的大型商場及酒店發展組合使荃灣海濱新區的購物/餐飲/娛樂設施變得更多元化，別具特色類似星光大道的海濱長廊將為海濱帶來生氣，有利強化該海濱地區成為荃灣另一地標。
3. 改善樓群通透度
通過刪減一座住宅大廈及修改樓群的空間佈局，整體上減低了建築群的密度，同時改善視覺上的通透度，令多鄰近的建築物享有較廣闊的觀景。
4. 舒適的步行環境
原先計劃建議於荃灣路高架橋下提供兩條連接灣畔及城畔的行人天橋，由於受現有荃灣路所限制，令該等橋的設計未能完善。修定計劃將其中一條跨越荃灣路高架橋以提供寬敞、光線充足及舒適的步行環境，方便行人穿梭灣畔及城畔、荃灣西站、巴士總站及海濱長廊。

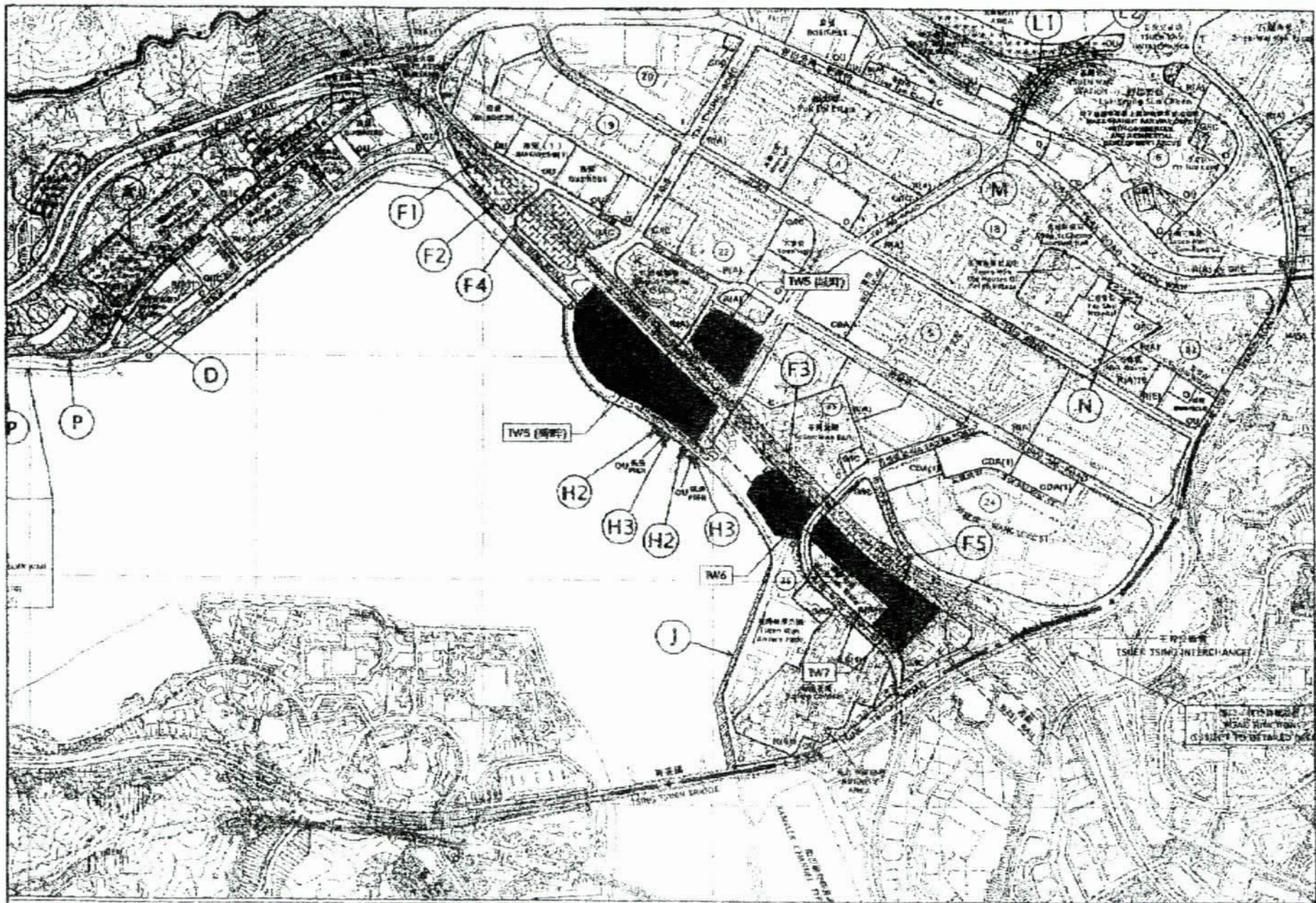
交通影響評估扼要

(十五) 修定計劃所作的交通影響評估（下稱「交評」）連同原修訂計劃已於2004年10月呈交城規會審批，並於2005年1月3日再呈交新修訂版本供城規會考慮。此交評已把區內相關道路路口於2011年及2016年的情況作出評估。交評的研究結果顯示，擬建的九鐵荃灣西站上蓋的三個物業發展項目（TW5、TW6及TW7）所產生的車輛總和只會對幾個周邊路口增加輕微壓力。若荃灣區內已規劃的發展項目（包括荃灣運動場重建項目，及其他發展商項目）均於2011年前落成，部份路口或有較大交通壓力。交評已向政府提議了若干小規模的改善工程，以增加路口的流通容量。總括而言，藉著建議的路口改善工程，未來九鐵荃灣西站上蓋TW5、TW6及TW7發展項目所產生的交通流量不會對有關路網構成額外壓力。

車輛停泊位及上落客貨車位

(十六) 按最新香港規劃標準與指引，新修定計劃將提供足夠的泊車位及上落客貨車位。

九廣鐵路公司
2005年1月



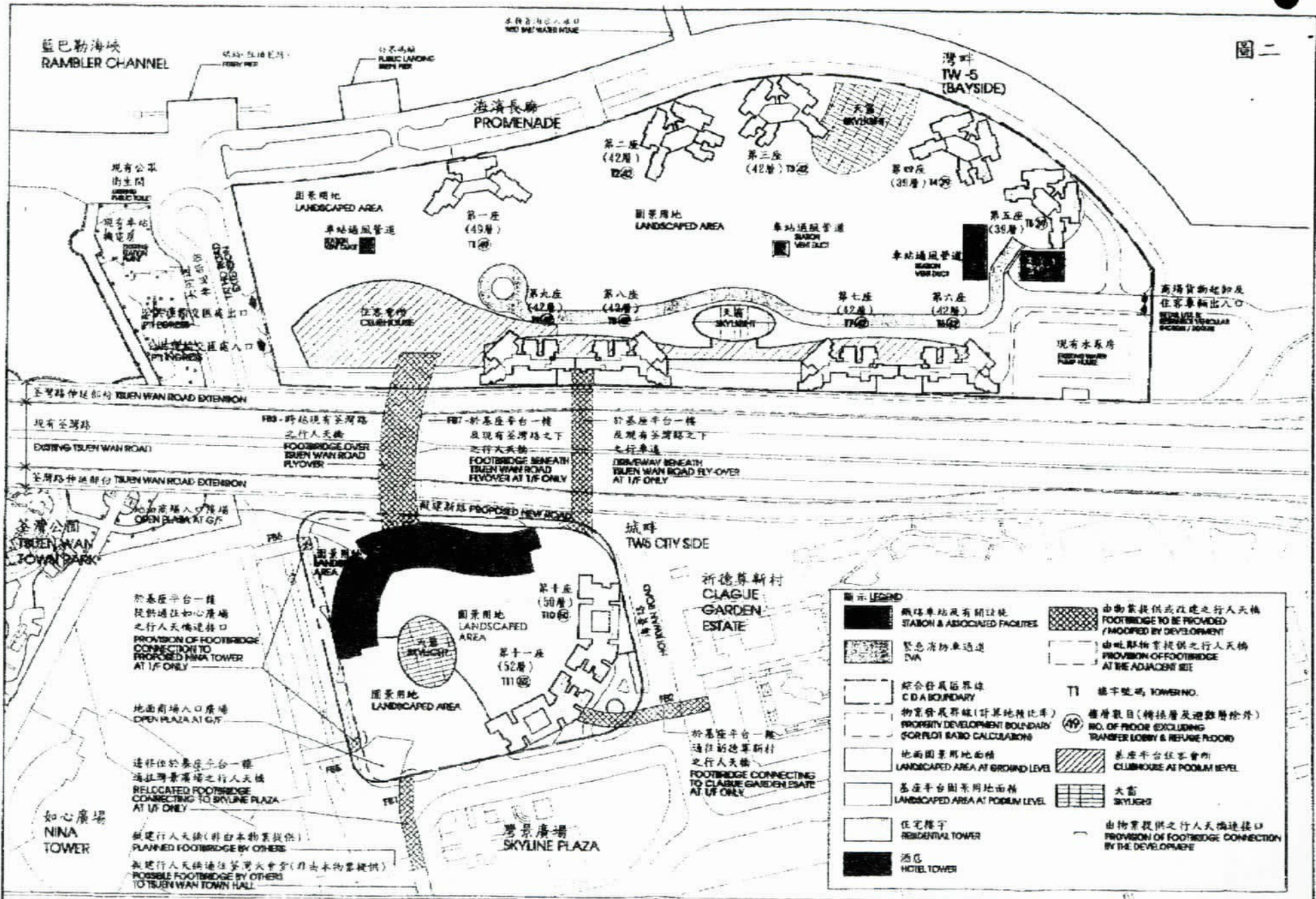
圖一：位置圖

Scale: 1:1500
 1:1500



聖神物業發展計劃的總綱發展藍圖審批申請





圖二

藍巴勒海峽
RAMBLER CHANNEL

海濱長廊
PROMENADE

灣畔
TW-5
(BAYSIDE)

現有公園
街市園
PUBLIC TOWN

園景用地
LANDSCAPED AREA

園景用地
LANDSCAPED AREA

現有水泵房
EXISTING WATER
PUMP HOUSE

聖賢路伸延部份
TUEN WAN ROAD EXTENSION

現有聖賢路
EXISTING TUEN WAN ROAD

聖賢路伸延部份
TUEN WAN ROAD EXTENSION

聖賢公園
TUEN WAN
TOWN PARK

城畔
TWS CITY SIDE

祈德尊新村
CLAGUE
GARDEN
ESTATE

如心廣場
NINA
TOWER

雲景廣場
SKYLINE PLAZA

圖示 LEGEND

	鐵路車站及有關設施 STATION & ASSOCIATED FACILITIES		由物業提供或改建之行人天橋 FOOTBRIDGE TO BE PROVIDED (MODIFIED BY DEVELOPMENT)
	緊急消防車通道 DVA		由毗鄰物業提供之行人天橋 PROVISION OF FOOTBRIDGE AT THE ADJACENT SITE
	綜合發展區界線 C/D A BOUNDARY	T1	樓宇號碼 TOWER NO.
	物業發展界線(計算地積比率) SOR FLOT RATIO CALCULATION		樓層數目(轉換層及避難層除外) NO. OF FLOOR (EXCLUDING TRANSFER LOBBY & REFUGE FLOOR)
	地面園景用地面積 LANDSCAPED AREA AT GROUND LEVEL		基座平台住客會所 CLUBHOUSE AT POOLUM LEVEL
	基座平台園景用地面積 LANDSCAPED AREA AT POOLUM LEVEL		天窗 SKYLIGHT
	住宅樓宇 RESIDENTIAL TOWER		由物業提供之行人天橋連接口 PROVISION OF FOOTBRIDGE CONNECTION BY THE DEVELOPER
	酒店 HOTEL TOWER		

TOTAL P.08

總綱發展藍圖 MASTER LAYOUT PLAN

DATE: AUG 2004
SCALE: 1:1000
DRAWING NO.: A2/VALP/END

MASTER LAYOUT PLAN SUBMISSION FOR
PROPERTY DEVELOPMENT AT SITE TW5

