

2011 年 5 月 31 日會議  
參閱文件

## 西鐵綫荃灣西站五區物業發展項目

### 目的

本文件旨在向議員介紹香港鐵路有限公司(港鐵)就西鐵綫荃灣西站五區灣畔和城畔物業發展項目的最新設計方案。

### 背景

2. 西鐵綫荃灣西站五區灣畔和城畔物業發展項目的總綱發展藍圖於 2000 年 1 月首度獲城市規劃委員會(城規會)批准。其後，為配合物業市場、經濟及規劃要求的轉變與周邊居民的訴求，當時的九廣鐵路公司(九鐵)於 2003 年就荃灣西站五區發展項目進行檢討，並修訂設計方案。九鐵曾於 2005 年 1 月向荃灣區議會介紹修訂方案。城規會於 2005 年 4 月批准經修訂的方案(見附圖一)。

3. 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。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。此舉將有助增加中小型單位的供應，並符合於 2011 年 4 月 1 日起生效的限制「發水樓」指引。

### 重新設計的方案

4. 作為西鐵物業發展項目的代理人，港鐵就荃灣西站五區灣畔和城畔物業發展項目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 2005 年核准方案(見附圖一)相比，主要改善措施如下(請參閱附圖二之重新設計的總綱發展藍圖)：

## 灣畔物業發展項目

- (a) **優化通風廊**—沿海傍五幢樓宇之間設三條約 18、50 及 50 米寬的臨海通風廊。其中西北端約 50 米闊的通風廊，亦會是荃灣區區域性通風廊，使風可從海傍經大涌道正面吹入內街。優化了樓宇佈局亦將臨海的第二條通風廊(約闊 50 米)與沿著荃灣路的 T7 和 T8 間約闊 50 米的通風廊拉直，讓海風直接經兩個差不多相對的通風廊吹入內街附近的大廈(包括祈德尊新邨)。有關改善措施可達到更佳通風效果；
- (b) **加入樓宇間距**—沿荃灣路的四幢樓宇，在 T8 和 T9 及 T6 和 T7 中間將分別新增約 15 米及約 5 米寬之樓宇間距，以提升附近住宅大廈(包括祈德尊新邨)的通風及景觀通透度。該約 15 米寬之樓宇間距，接連海貴路及貫穿整個地塊，將海風引入內街。有關改善措施可達到更佳景觀/通風；
- (c) **縮減基座體積**—沿海基座全面後移，最小亦達 6 米，整體提升了臨海景觀的深度，令整個商場總樓面面積減少約二成半，從 53,860 平方米減至約 40,000 平方米；另外基座高度減低約一成，從主水平基準上 30.55 米減至主水平基準上約 27.25 米；
- (d) **加入基座通風窗口**—於基座加設一個約 30 至 50 米寬的通風口以加強通風，使西/西南風能進入荃灣內街，通風口與臨海的第二條通風廊(約闊 50 米)與沿著荃灣路的 T7 和 T8 間約 50 米的通風廊配合，高低互相呼應，加強通風效果；
- (e) **基座設計以階梯式平台為主**—基座設計以階梯式平台為主，增加層次感。高低不一的綠化空間可為當區帶來不同種類的空間感，進一步減少基座體積及改善通風；
- (f) **增加綠化空間**—增加整體發展的綠化空間，加強垂直綠化及邊沿綠化。總綠化覆蓋面積高於新政策規定的 30% 水平，有助進一步綠化社區，締造優質社區環境；
- (g) **樓宇防火層設計為空中花園**—沿荃灣路的四幢樓宇，在 T6 和 T7 及 T8 和 T9 座的隔火層優化為空中花園(高約 5.6 米)，面對祈德尊新邨，有效地加強自然通風及提升對望景觀效果；

- (h) **縮減停車位數目**—住宅及商場停車位數目從 500 個減少約 127 個 (25%)至 373 個,從而減少建築體積及整體交通流量;
- (i) **增加中小型單位數目**—為回應社會對中小型單位的需求,實用面積不超過 50 平方米的單位數目增加 43%,由原來約 863 個(佔總數約 37%)增至約 1,235 個(佔總數約 52%);及
- (j) **優化海濱長廊**—配合區內休閒設施,現有海濱長廊將進行重新設計及優化,提供全新及多元化活動場地及休憩空間,供公眾享用。

### 城畔物業發展項目

- (a) **降低樓宇高度**—A座及B座樓宇的高度分別由主水平基準上 187.5 米(50層)及 193.1 米(52層) 大幅減少 41 米至主水平基準以上 146 米(38層)及 152 米(40層);
- (b) **縮減基座體積**—私人停車場遷往地庫,公眾停車場則置於地面,令整體基座高度大幅減少約四成,從主水平基準上 33.15 米減至主水平基準上約 19.5 米,減少建築物的體積;
- (c) **基座設計以階梯式平台為主**—有關設計可增加層次感,為當區帶來不同種類的空間感,進一步減少基座體積及改善通風;
- (d) **增加綠化空間**—高低不一的綠化環境可增加整體發展的綠化空間,加強垂直綠化及邊沿綠化。總綠化覆蓋面積高於 20%水平<sup>1</sup>,有助進一步美化社區,使項目成為區內綠洲;
- (e) **縮減停車位數目**—住宅及商場停車位數目從 159 個減少約 36 個(23%)至 123 個,公眾停車位數目則從 450 個減少約 350 個(78%)至 100 個,從而減少建築體積及整體交通流量;及
- (f) **增加中小型單位數目**—為回應社會對中小型單位的需求,實用面積不超過 50 平方米的單位數目增加 74 個,由原來約

<sup>1</sup> 由於城畔地盤面積少於 20,000 平方米,根據屋宇署的作業備考,最低總綠化覆蓋率(即綠化面積佔地盤面積)的要求為 20%。

514 個(佔總數約 56%)增至約 588 個(佔總數約 62%)。

5. 原先城畔項目的兩座酒店(主水平基準上 60.6-75 米)改為三座住宅(主水平基準上 64-115 米;即 C 至 E 座),並使樓宇高度起伏有致。為保留灣景廣場的景觀廊,C 座高度大致維持不變(較原酒店 H2 高約 3.4 米)。更改酒店作住宅用途有助增加區內住宅單位的供應,配合市場需求,以及紓緩有關酒店車輛進出對當區交通的負荷。

6. 有關發展項目的重新設計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,其中包括(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)符合綠化覆蓋率的規定及(iv)遵從總樓面面積寬免整體上限 10%,為居民和社區帶來裨益。

## 道路工程

7. 有關發展項目在重新設計後,由於項目的平台設計作出修改(見上文第 4 段有關灣畔的(c)項及城畔的(b)項改善措施),原先擬建的一條行車天橋及一條行人天橋已不再需要。另一條擬建行人天橋的位置將稍作改變。其他道路工程將不受影響。當局將就修訂設計(見附圖三)刊登憲報,供公眾人士提出意見<sup>2</sup>。

## 下一步

8. 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。

9. 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 年年底推出荃灣西站五區灣畔和城畔物業發展項目招標。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

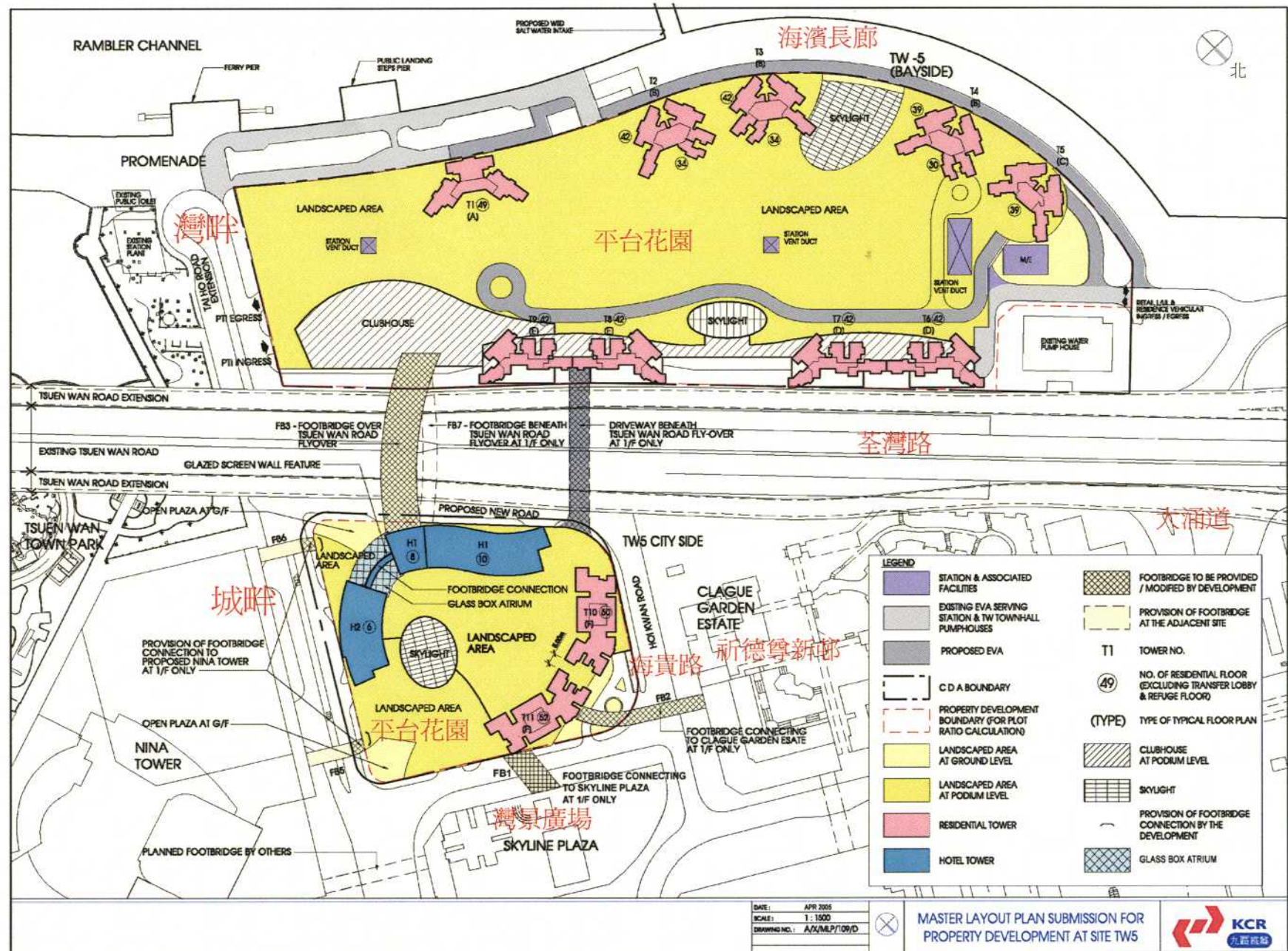
<sup>2</sup> 當局曾於 2008 年 12 月 24 日及 2009 年 1 月 2 日就有關發展項目擬進行的道路工程刊憲,並在法定反對期內未有收到反對意見。

民對增加私人樓宇供應的期望。

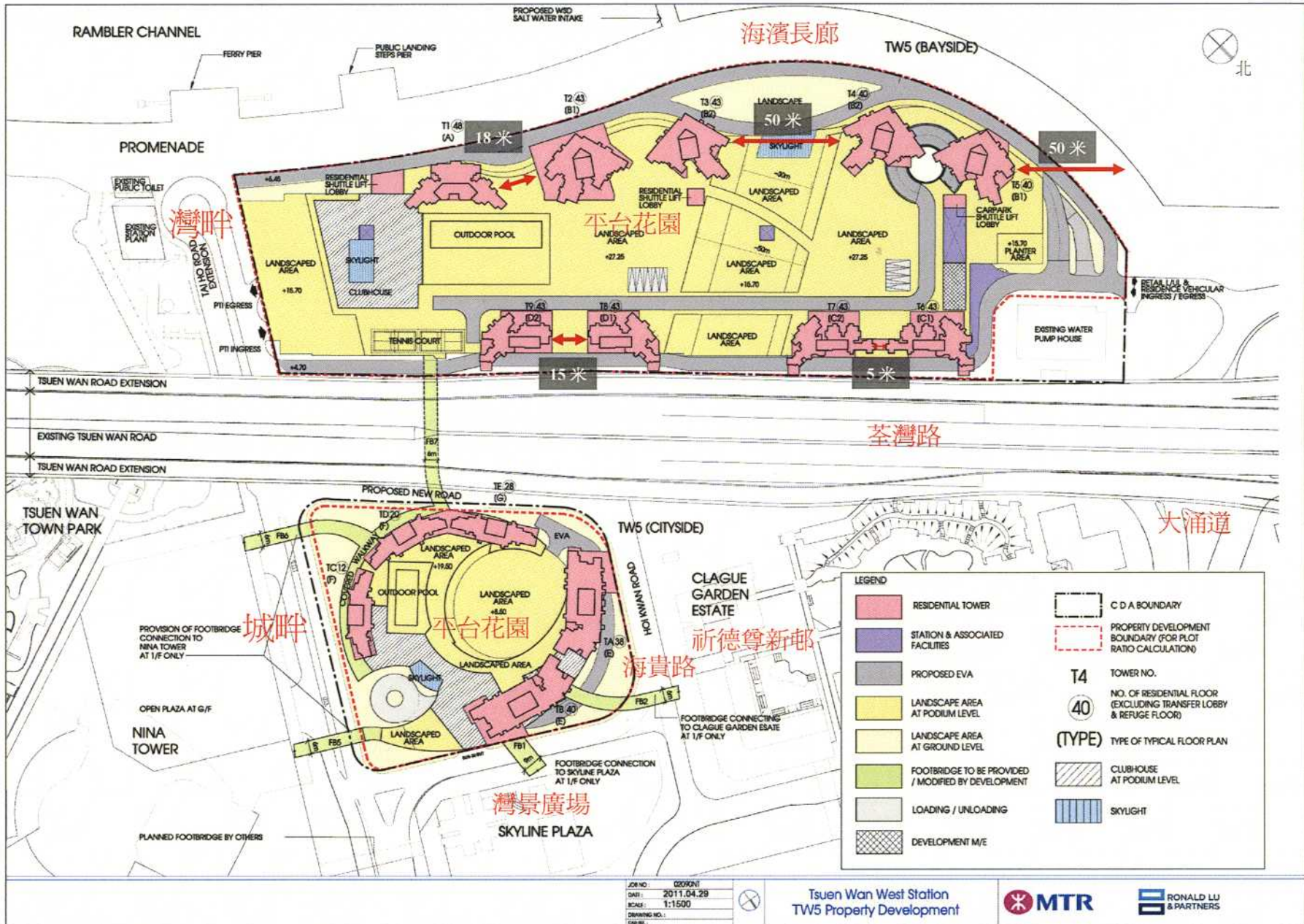
10. 請議員備悉本文件的內容。

發展局  
香港鐵路有限公司  
2011年5月

2005年4月核准方案



2011年4月重新設計方案

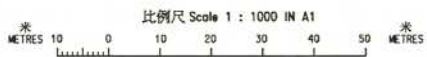
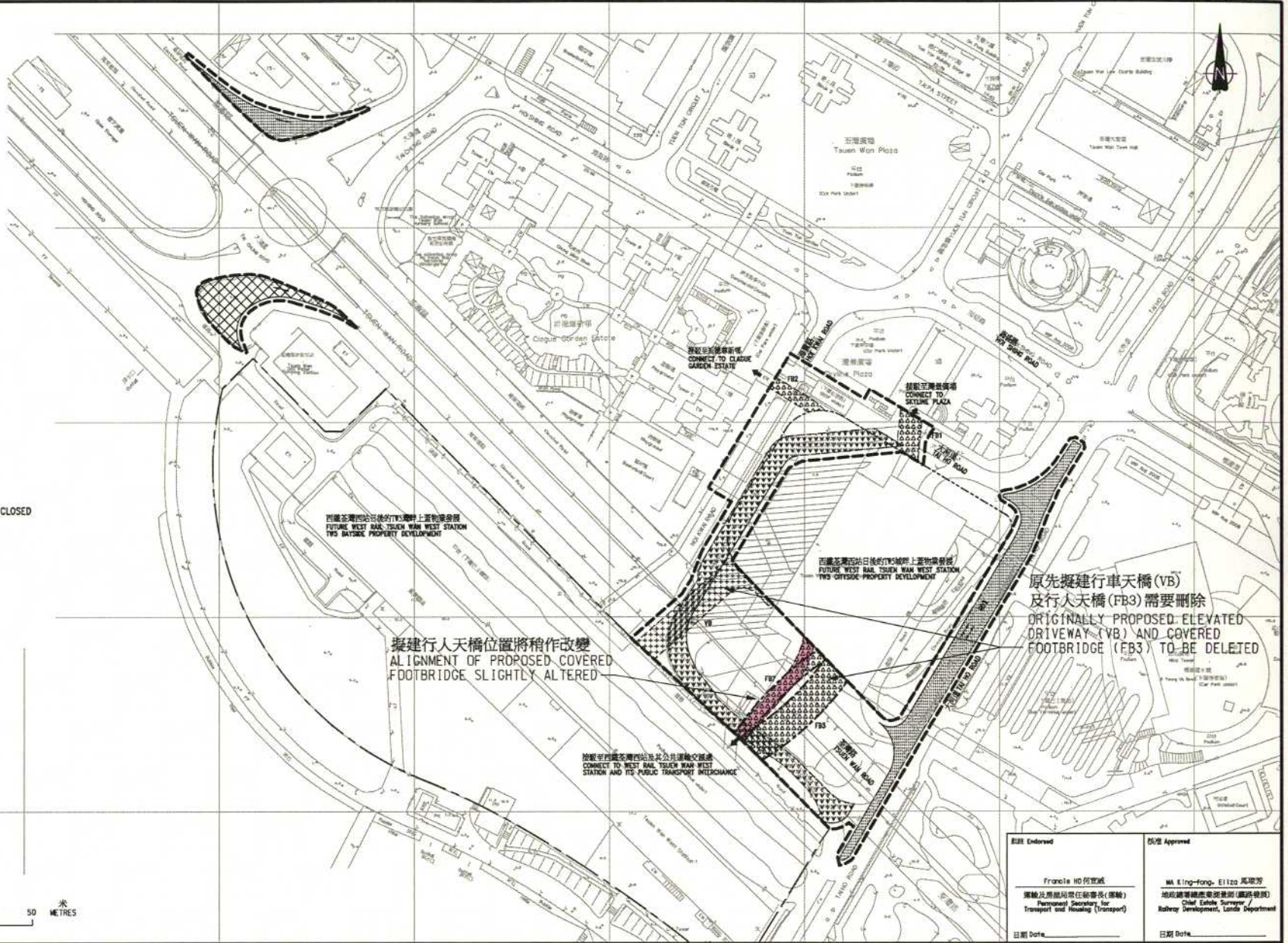




- 圖例:  
LEGEND:
- 施工區界限  
LIMIT OF WORKS AREA
  - 擬建之有蓋行人天橋  
PROPOSED COVERED FOOTBRIDGE
  - 擬建之露天行車天橋  
PROPOSED OPEN ELEVATED DRIVEWAY
  - 擬建臨時連接路  
PROPOSED TEMPORARY SLIP ROAD
  - 行車線 (一個箭頭代表一條行車線)  
TRAFFIC LANE (ONE ARROW REPRESENTS ONE TRAFFIC LANE)
  - 擬建之行車道  
PROPOSED CARRIAGEWAY
  - 現有行車道將予永久封閉  
EXISTING CARRIAGEWAY TO BE PERMANENTLY CLOSED

一般說明  
GENERAL NOTES:

如有需要, 施工區界限內的現有行人路、行車道及園境美化地帶的部分路段或會臨時封閉及重建。  
SECTIONS OF THE EXISTING FOOTPATHS, CARRIAGEWAYS AND LANDSCAPING AREAS WITHIN THE LIMIT OF WORKS AREA MAY BE TEMPORARILY CLOSED AND RECONSTRUCTED AS AND WHEN REQUIRED.



部門 Office  
地政總署  
Lands Department

只供識別用途  
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

圖則由 (由地政總署填上)  
Plan Prepared by (To be inserted by Lands Department)

圖則名稱 Plan Title

工程名稱 Project Title

根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)規定而在憲報公布的圖則  
PLAN FOR GAZETTING UNDER ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CAP. 370)

西鐵荃灣西站日後的TW5上蓋物業發展建議道路工程  
PROPOSED ROAD WORKS FOR THE FUTURE WEST RAIL TSUEN WAN WEST STATION TW5 PROPERTY DEVELOPMENT

EIR Endorsed Francis HO 何俊誠 運輸及房屋局常任秘書長(運輸) Permanent Secretary for Transport and Housing (Transport)	Approved MA King-fong, Eliza 馬潔芳 地政總署總地政專員(鐵路發展) Chief Estate Surveyor / Railway Development, Lands Department
日期 Date	日期 Date

檔案編號 File No. RDU/PD/WR/4/3	測量編號 Survey Sheet No. 6-SE-20C, 6-SE-20D
參考圖編號 Reference Plan No. TE5-2-11 & TW5-03-C	圖則編號 Plan No. RDM0558