

**青衣貨櫃儲存及貨物處理多層綜合大樓
及葵涌多層重型貨車停車場及現代物流設施可行性研究**

目的

本文件旨在介紹兩項於葵青區發展多層港口後勤設施的可行性研究，並就擬議發展徵詢議員意見。

背景

2. 貿易及物流業是香港四大經濟支柱之首，佔本地生產總值約 21%。香港港口是全球最繁忙的貨櫃港口之一，亦是亞太區內重要的樞紐港，是支撐本港貿易和物流業發展的重要基石。

3. 運輸及房屋局(下稱「運房局」)於 2015 年完成有關葵青區以短期租約出租的港口後勤用地¹的檢討。該檢討旨在制訂措施善用有關用地，達至地盡其用以支援貨櫃碼頭的發展需要，保持香港港口的競爭力。我們曾於 2015 年 7 月 20 日葵青區議會會議上向議員介紹有關檢討的結果及建議。其中，檢討建議探討在葵青區內適合的用途上興建多層港口後勤設施綜合大樓，以提高用地的使用效率，騰出更多土地去支援港口運作。有關建議獲得區議會普遍支持。

4. 為跟進上述檢討建議，運房局委託土木工程拓展署委聘顧問展開兩項研究，分別探討在青衣一幅土地興建多層大樓作貨櫃存放及貨物處理(下稱「青衣用地研究」)，以及將葵涌另一幅土地發展為重型貨車停車場及現代物流設施(下稱「葵涌用地研究」)的可行性。兩幅研究用地的位置見附件一。青衣用地研究及葵涌用地研究分別於 2016 年 12 月及 2017 年 9 月開展。

青衣用地研究 – 貨櫃儲存及貨物處理多層綜合大樓

研究地點

5. 研究用地位於青衣南面青衣路及青衣航運路交界，佔地約 8.1 公頃(見附件二)。該地現時以短期租約形式出租作露天儲存貨櫃及貨物處理為主。根據《青衣分區計劃大綱圖編號 S/TY/28》，該地規劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」、「休憩用地」及「政府、機構或社區」等地帶。

¹ 葵青貨櫃碼頭佔地 279 公頃，周邊有大約 100 公頃用地作港口後勤用途。該等用地大部分以短期租約形式出租予營運商，供貨櫃車停泊和貨櫃存放／貨物處理之用，以支援碼頭運作。

建議綜合大樓選址及設計方案

6. 顧問建議將研究範圍北面一幅約 6 公頃、現時規劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」的用地發展作綜合大樓，用作儲存貨櫃及貨物處理。擬議綜合大樓約 9 層高，上蓋面積約 45%及地積比率約 4 倍。此外，顧問亦建議將大樓北面約 2 公頃的用地用作露天儲存貨櫃。有關建議設計方案見 附件二。

技術評估

7. 顧問就擬議方案進行了一系列的技術評估後，確定方案對附近的交通、景觀、噪音及環境等方面不會造成太大影響，並建議相關緩解措施。有關技術評估結果如下。

8. 根據顧問的交通影響評估，擬議多層綜合大樓所產生的交通不會對主要路段和路口帶來重大影響。考慮到附近道路的運作效率，顧問建議將車輛出入口設置於多層綜合大樓的南面，並增加一條四線行車道以連接青衣路及青衣航運路迴旋處(見 附件二)，以提升附近道路的運作效率。

9. 就景觀與視覺影響方面，擬議多層綜合大樓的最高建築物高度約主水平基準上 80 米，與毗鄰物流中心高度相約，預計不會帶來重大視覺影響。為進一步減少擬議發展帶來的視覺影響，顧問建議建築物的外牆顏色採用自然的色調，及外牆使用不反光建築物料等，以融入現有景觀和視覺環境。顧問亦建議大樓使用智能燈光系統，並調整燈光照明角度以減少光污染。此外，顧問建議在新建成的四線行車道兩旁種植樹木，及於大樓天台進行綠化，以緩解大樓對景觀的影響。

葵涌用地研究 – 多層重型貨車停車場及現代物流設施

研究地點

10. 研究地點位處美青路、貨櫃碼頭南路、興華街西、荔寶路和西九龍公路交界，佔地約 18.1 公頃(研究範圍請參閱 附件三)。根據《昂船洲分區計劃大綱圖編號 S/SC/10》，該地規劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途及地下污水處理廠連附屬地面設施」地帶。現時，研究用地主要以短期租約形式出租作停泊貨櫃及重型貨車和貨物處理。

建議綜合大樓選址及設計方案

11. 顧問建議將研究範圍西面一幅約 5 至 6 公頃用地發展作多層綜合大樓，用作重型貨車停車場及現代物流設施。餘下用地將按規劃

意向預留作建設地下污水處理廠連附屬地面設施。擬議多層綜合大樓約 6 層高，上蓋面積不多於發展地盤面積的 50% 及地積比率約 2.5 倍。有關建議設計方案見 附件三。

技術評估

12. 顧問就擬議方案進行了一系列的技術評估，評估結果顯示方案對附近的交通、景觀、噪音及環境等方面不會造成太大影響，並建議相關緩解措施。顧問亦確定方案可配合將來的地下污水處理廠發展。

13. 根據顧問的交通影響評估，擬議的多層綜合大樓所產生的交通不會對主要路段和路口帶來重大影響。為確保貨櫃碼頭附近道路的交通運作暢順，顧問建議葵涌貨櫃碼頭第 5 號迴旋處將需要作出改善，以提升其運作效率。

14. 就景觀與視覺影響而言，擬議多層綜合大樓的高度只達主水平基準上 40 米，與青沙公路高度相約，預計對附近環境不會帶來重大視覺影響。為進一步減少擬議多層綜合大樓可能帶來的視覺影響，顧問建議於建築物的幕牆採用特別外牆設計，以提升建築物外觀及視覺景象。

15. 顧問亦建議於擬議多層綜合大樓裝設消音器或隔音百葉簾式屏障以減低噪音影響，以及於施工階段經常灑水以減少塵土飛揚的情況。顧問估計擬議發展在施工階段及營運階段不會對周邊地區造成不可接受的影響。

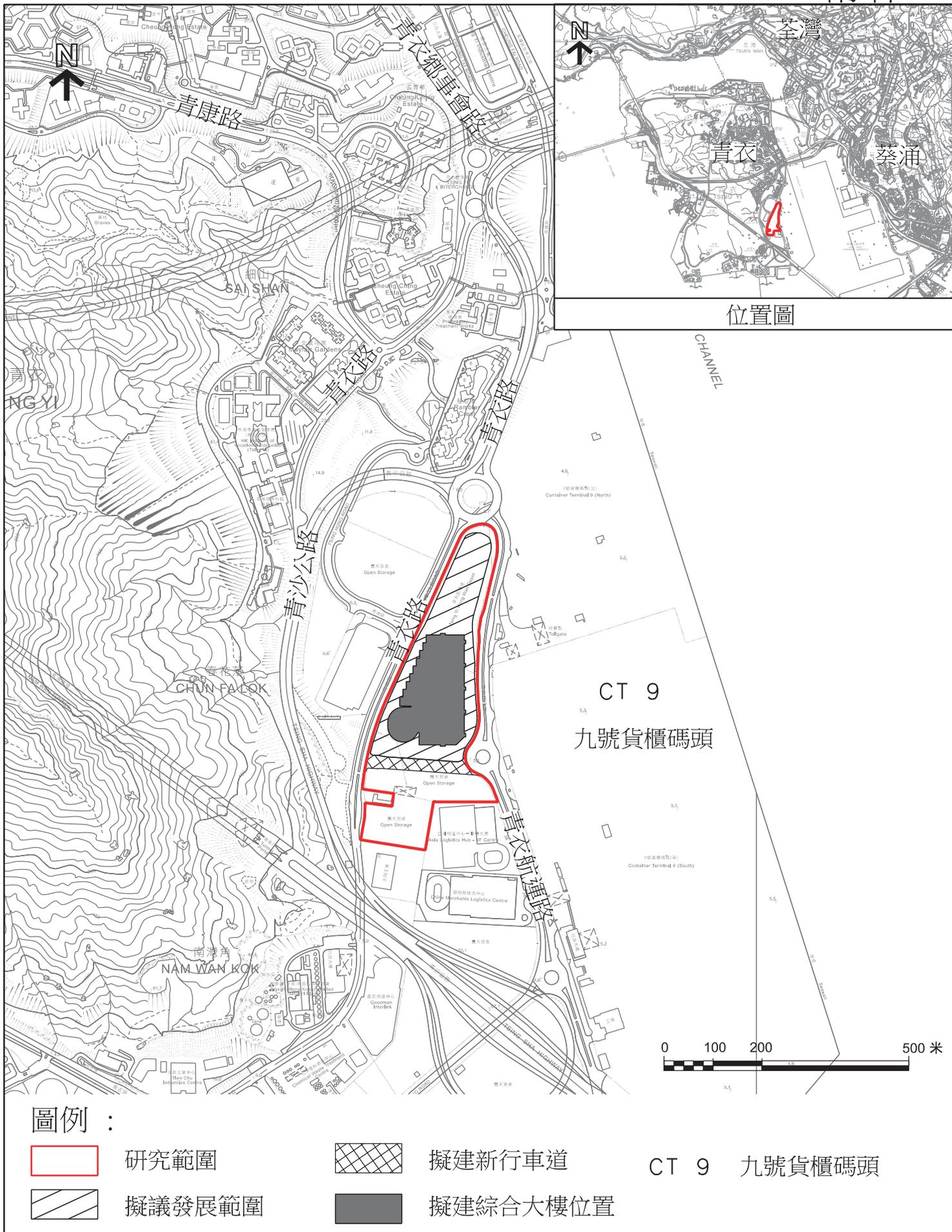
徵詢議員意見

16. 請議員就各方案表達意見，以完善其研究結果。兩項研究預計於 2019 年完成。

附件

- 附件一 研究地點
- 附件二 擬議青衣貨櫃儲存及貨物處理多層綜合大樓-建議設計方案
- 附件三 擬議葵涌多層重型貨車停車場及現代物流設施-建議設計方案

運輸及房屋局
土木工程拓展署
2019 年 1 月

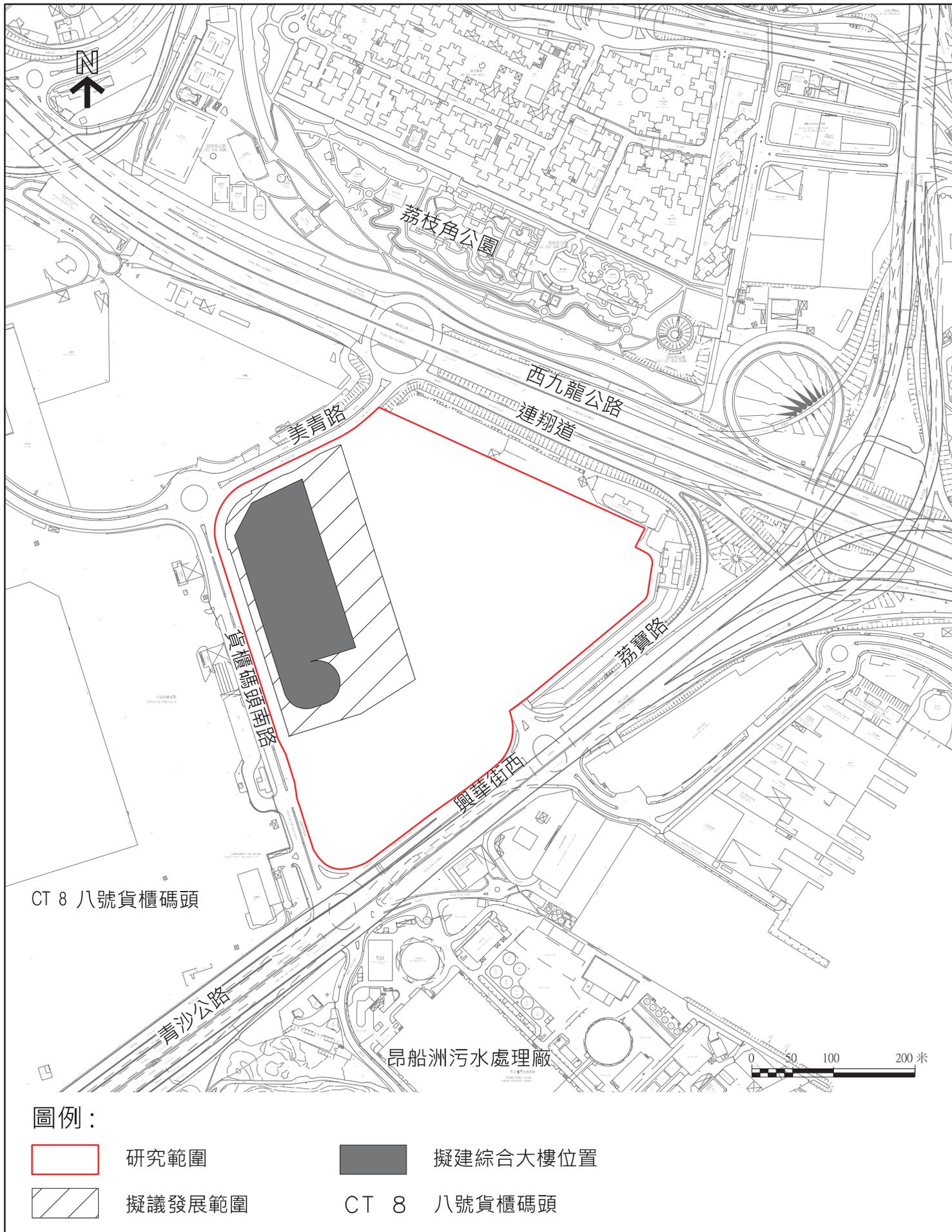


圖例：

- 研究範圍
 - 擬議發展範圍
- 擬建新行車道
 - 擬建綜合大樓位置

CT 9 九號貨櫃碼頭

青衣貨櫃儲存及貨物處理多層綜合大樓 建議設計方案



葵涌多層重型貨車停車場及現代物流設施
建議設計方案