

在洪水橋新發展區及元朗區為棕地作業擬議多層樓宇的研究

目的

本文件旨在向各議員簡介在洪水橋新發展區及元朗區為棕地作業擬議多層樓宇可行性研究（本研究）的進度，並邀請議員表達意見，以完善研究結果。

背景

2. 發展棕地從來是土地供應中的重要一環，既可增加房屋供應，亦可改善目前新界部分地區雜亂無章的景觀。但由於很多棕地正用作港口後勤、物流運作、回收場、建造業機械及物料貯存等用途，我們必須考慮如何按經濟發展的需要處理或重置這些現有作業。

3. 政府計劃以洪水橋新發展區作為試點，研究將部分在新發展區內運作的棕地作業遷入多層樓宇的可行性，以推展新發展區，及藉以增加土地使用的效率，釋放棕地的發展潛力。我們在洪水橋新發展區已預留 24 公頃土地作相關用途，亦在鄰近地區尋找合適用地作試點，以盡量整合不同模式的棕地作業。

4. 為此，土木工程拓展署於 2016 年委聘顧問，進行兩項分別位於洪水橋新發展區內及元朗工業邨附近的「在擬議多層樓宇經營棕地作業可行性研究」，研究範圍包括擬議多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討營運和管理的可能模式。我們預計今年年底會完成研究，以便制訂政策和擬訂執行安排。

業界及相關棕地作業經營者意見

5. 本研究所涵蓋的棕地作業主要可以分為 4 個行業，包括建造業、與汽車業相關的行業、物流作業/港口後勤/倉庫、以及回收再造業等。顧問曾於 2017 年 11 月就設計要求及技術可行性等議題舉行業界參與活動，以了解他們的運作需要和聽取意見。與會業界代表普遍認同若能符合下列特別設計要求，將棕地作業遷入多層樓宇在技術上基本上是可行的。

- (一) 建造業、物流作業/港口後勤/倉庫及回收再造業比較關注多層樓宇要有較大的樓面面積及較高的樓層淨高，而每層亦要預留足夠空間予貨車上落貨；
- (二) 建造業及港口後勤業亦認為要有較大的樓面負重量，但部分重型的建築器械未必一定能夠上樓；以及
- (三) 汽車業相關的行業則建議要有適合中小企業的作業面積，而樓層淨高及負重量亦需要適合商用車及私家車的要求，而行車道的運作及設計務必切合實際經營需要。

6. 考慮了業界就擬議多層樓宇提出的設計要求和意見，以及相關技術評估結果後，顧問完成了建議概念設計方案。顧問於 2018 年 9 月 11 日及 20 日分別為元朗工業邨業戶和業界代表及相關棕地作業經營者舉行匯報活動，聽取他們對建議概念設計方案及日後在營運和管理上的意見。與會者對建議概念設計方案在樓宇設計和技術上的各項考慮普遍表示支持。顧問及後於 10 月 4 日向厦村鄉鄉事委員會匯報在洪水橋新發展區內的多層樓宇研究的初步結果。由於屏山鄉鄉事委員會於 2018 年 9 月 17 日去信本署表示不會安排會議給顧問作匯報，因此我們於 9 月 21 日把有關位處元朗工業邨附近的多層樓宇研究的文件送遞屏山鄉鄉事委員會，以供委員參閱。

位處洪水橋新發展區內的擬議多層樓宇

選址及擬容納的棕地作業

7. 根據《洪水橋及厦村分區計劃大綱圖編號 S/HSK/1》，在新發展區北面約 24 公頃的土地被劃為「其他指定用途」註明為「港口後勤、貯物及工場用途」地帶，另約 37 公頃土地被劃為「其他指定用途」註明為「物流設施」。在這概念設計階段，位於洪水橋新發展區內上述 24 公頃土地的擬議多層樓宇／露天貯物場會在切實可行的情況下，就設計方面預留靈活性，以容納不同棕地作業。

建議概念設計方案

8. 建議概念設計方案中，顧問建議將該地帶劃分為 9 幅用地以發展 7 至 8 棟多層樓宇。當中亦包括約 2.6–4.2 公頃露天貯物用地以容納技術上未能遷入擬議多層樓宇的作業。在洪水橋新發展區為棕地作業擬議多層樓宇的位置圖請參閱附件一。

9. 建議概念設計方案可採用 4 種不同的樓宇類型，以迎合不同行業的營運要求。以下 4 種樓宇類型的建議樓宇布局概念請參閱附件二。擬議多層樓宇的模擬圖片顯示於附件三作參考。

樓宇類型	合適的行業
(甲)斜行車道+天台層類型 • 設有斜行車道直達所有樓層(包括天台)	(一)倉庫(用於較大型物品) (二)與汽車業相關的行業 (三)回收再造業
(乙)斜行車道+天台層類型(連同具有超高樓底和負重量的地面層) • 設有斜行車道直達所有樓層(包括天台)	(一)物流作業/港口後勤/倉庫 • 地面層：港口後勤 • 上層：物流作業/倉庫
(丙)升降機+斜行車道類型 • 低層：設有斜行車道 • 上層：設有載貨升降機	(一)建造業 • 低層：涉及體積較大的物品 • 上層：涉及體積較小的物品

<p>(丁)升降機類型</p> <ul style="list-style-type: none">• 地面層及一樓（作為上落貨區）：設有斜行車道• 上層：設有載貨升降機	<p>(一)倉庫（用於一般小型物品）</p> <p>(二)其他小型棕地作業行業，例如食品工業</p>
--	--

擬議多層樓宇的輔助設施

10. 顧問建議於多層樓宇的地庫及／或天台位置提供充足的車輛停泊設施，另外亦會於樓宇內提供充足的貨物裝卸台位及車輛等候區。方案亦建議提供必要的電力和機械設備，包括通風系統和中央排氣系統。至於其他輔助設施，如中央危險品存放、中央化學品／污水處理設施、環保及綠色建築設備、食堂及訓練場地等，則將於詳細設計階段探討。

技術評估

11. 顧問就建議概念設計方案進行了一系列技術評估，確定在技術上是可行。

12. 洪水橋新發展區內已規劃 8 條區域幹道和多條地方道路，其中包括連接港深西部通道近新圍污水處理廠迴旋處的 D1 路。本署會適時推展 D1 路及其相關地方道路的建造工程，預期多層樓宇不會對區內交通產生負面影響。

位處元朗工業邨附近的擬議多層樓宇

選址及擬容納的棕地作業

13. 在元朗工業邨附近為棕地作業擬議多層樓宇的研究範圍見於附件四。擬議的多層樓宇考慮以元朗福宏街及宏利街一幅約 3.8 公頃，屬《元朗分區計劃大綱圖 S/YL/23》下「其他指定用途（工業邨）」地帶內的用地作為選址。在考慮選址環境及交通配套等各項因素後，顧問現時在設計該多層樓宇時，假設以容納建造業（涉及較小型的建材／設備）及與汽車業相關的倉庫和工場等作業作概念設計。但視乎各行業對用地的實際需求，技術評估及持份者意見，擬議的多層樓宇在需要時亦可以改為

容納其他不同的棕地作業。

建議概念設計方案

14. 顧問建議設計採用單幢建築物設計，使每個樓層提供較大的樓面面積，亦可更靈活地分隔不同面積的單位。在建議設計方案中，擬議的多層樓宇共有 8 層，另設 3 層地庫，並設有兩條單程斜行車道，一上一落，使棕地作業的車輛可直達各樓層，方便運輸。另外，擬議多層樓宇亦設有載貨升降機作為補充。建議概念設計方案示意圖顯示在附件五。擬議多層樓宇的模擬圖片顯示於附件六作參考。

擬議多層樓宇的輔助設施

15. 顧問建議於多層樓宇的地庫及／或天台位置提供充足的車輛停泊設施，另外亦會於樓宇內提供充足的貨物裝卸台位及車輛等候區。方案亦建議提供必要的電力和機械設備，包括通風系統和載貨升降機。至於其他輔助設施，如中央危險品存放、中央化學品／污水處理設施、環保及綠色建築設備及食堂等，則將於詳細設計階段探討。

技術評估

16. 顧問就建議概念設計方案進行了一系列的技術評估，並確定在技術上可行，其中較主要的評估為交通及運輸、景觀與視覺及環境方面等。

17. 根據顧問的交通影響評估，擬議的棕地作業在遷入擬議多層樓宇所產生的交通不會對主要路段和路口帶來重大影響。考慮到附近路口的運作效率，顧問建議改善水邊圍交匯處以提升其運作效率。

18. 就景觀與視覺影響而言，為善用土地，擬議的多層樓宇將令地積比率約達 5 倍，頂層將達主水平基準上 67 米。擬議的多層樓宇與毗鄰豬黃嶺（連植被）高度相約，因此預計不會帶來重大視覺影響。為了減少擬議多層樓宇帶來的視覺影響，顧問提出了一些緩解措施，例如，建築物的上半部分幕牆將採用特別外牆設計，以融入現有景觀和視覺環境。

19. 就環境審查方面，擬議的發展計劃將會實施建議的緩解措施，例如，裝設消音器或隔音百葉簾式屏障以有效紓減噪音影響及於施工階段經常灑水以減少塵土飛揚的情況等。顧問估計於施工階段及營運階段，對周邊的地區不會造成空氣質素和噪音不可接受影響。

土地規劃

20. 由於該用地主要位於政府土地上而未有預留可建樓面面積，項目在展開前需要先就擬議發展向城市規劃委員會提交規劃申請。

未來路向

21. 在土地供應不足的情況下，我們尤其須要提升土地使用效率，政府不能為個別棕地作業經營者提供「一換一」調遷或原址安置的安排，因此上述擬議工業用多層樓宇會以整體行業的需求出發。我們正研究可行的推行方式，目標是加快落實多層樓宇的發展，按經濟發展的需要，為能夠提升營運效率的棕地作業提供新空間。在研究過程中，我們亦會謹慎考慮不同行業承擔租金的能力，但由於多層樓宇備有充足的配套設施，經營環境亦較佳，租金理應較現時的棕地為高。

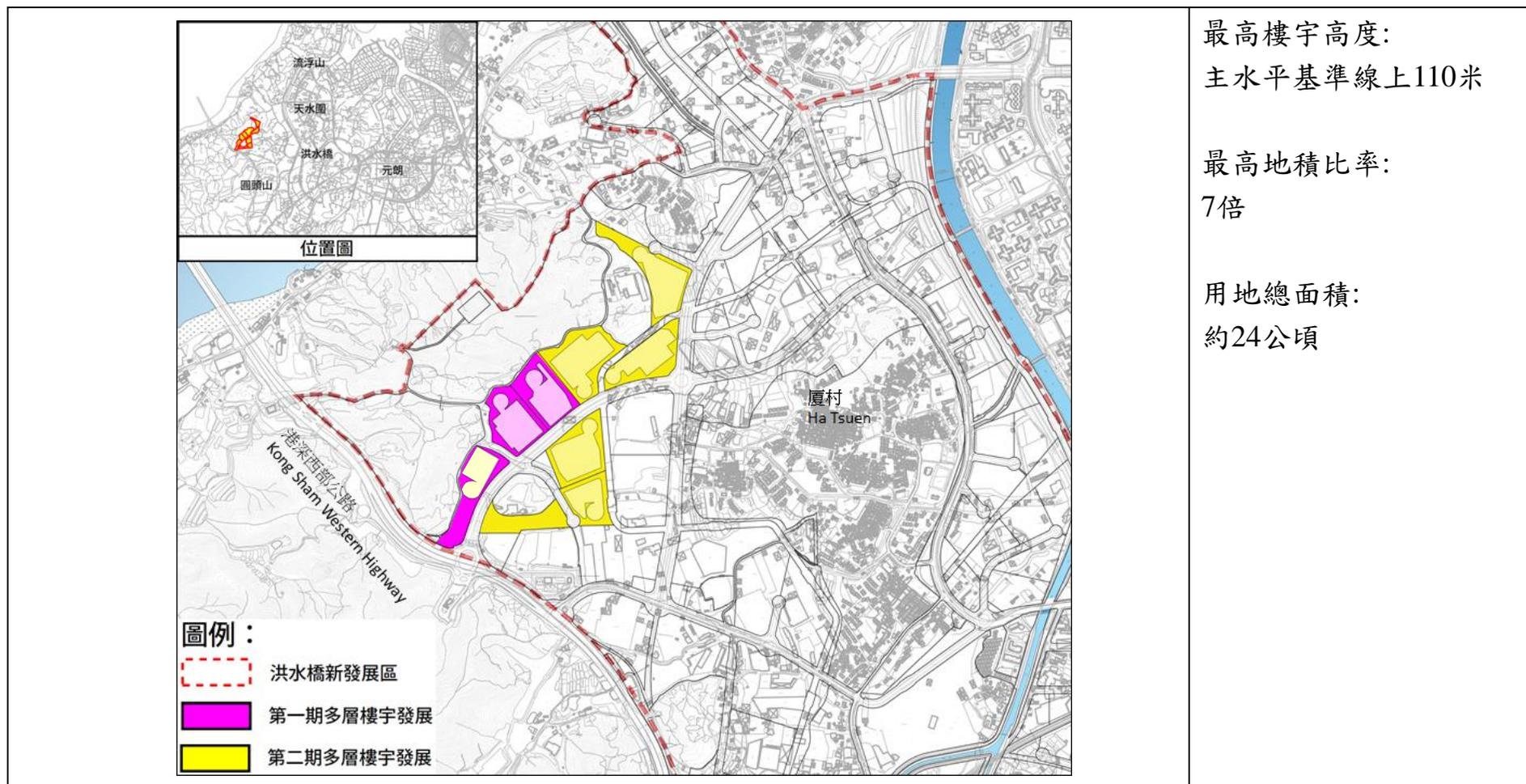
22. 政府將會繼續諮詢業界及受發展區影響的棕地作業經營者，聽取他們對各方案的意見。請議員就各方案表達意見，以完善其研究結果。

附件

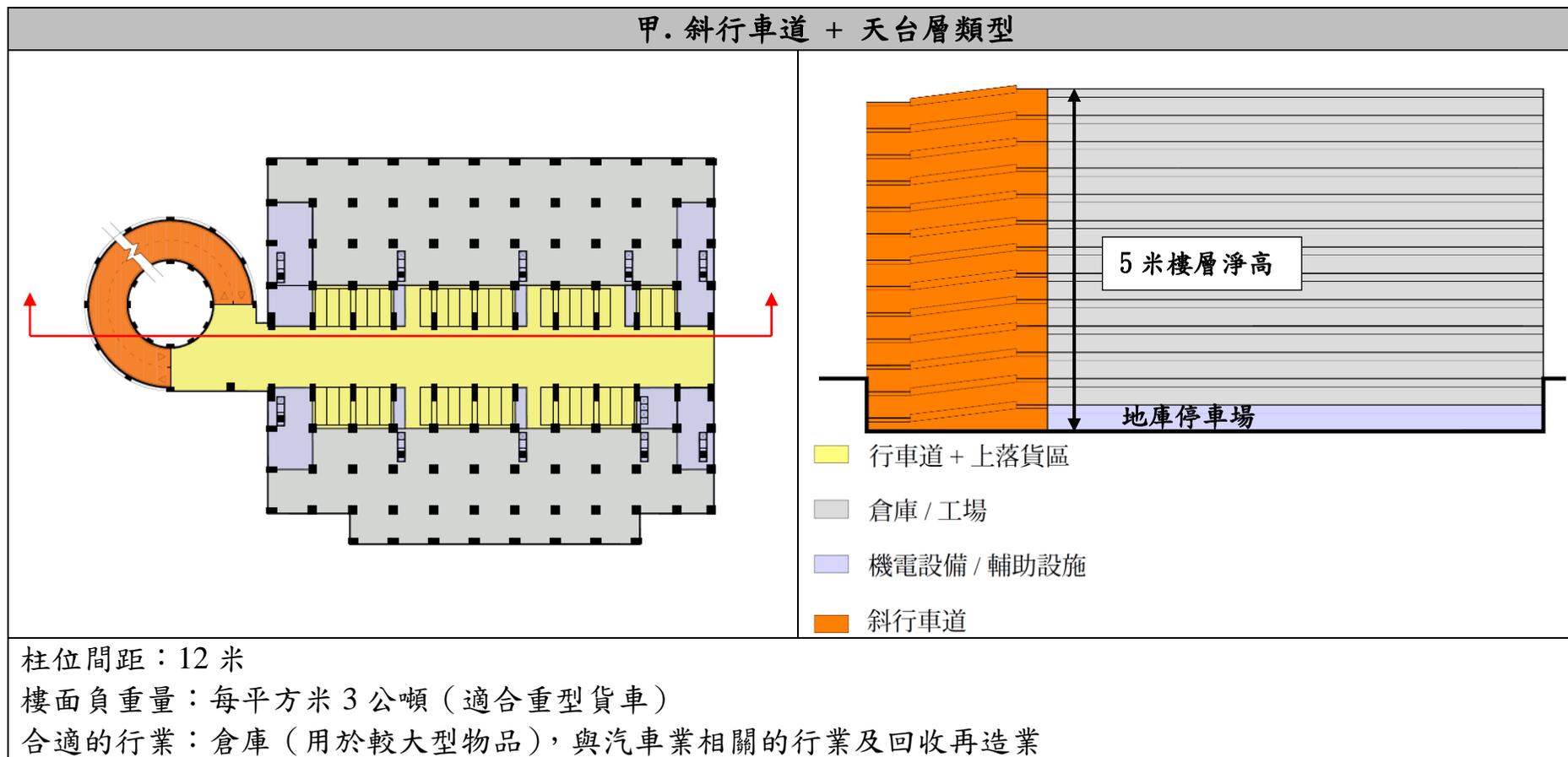
- 附件一 在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的位置圖
- 附件二 在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的建議樓宇布局概念
- 附件三 在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的模擬圖片
- 附件四 在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的研究範圍
- 附件五 在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的建議概念設計方案示意圖
- 附件六 在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的模擬圖片

土木工程拓展署
2018年10月

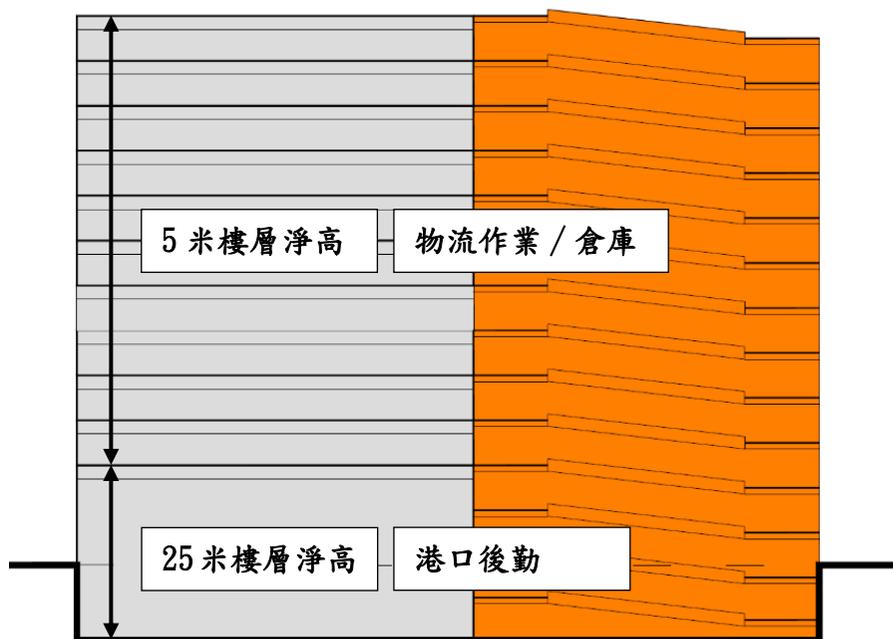
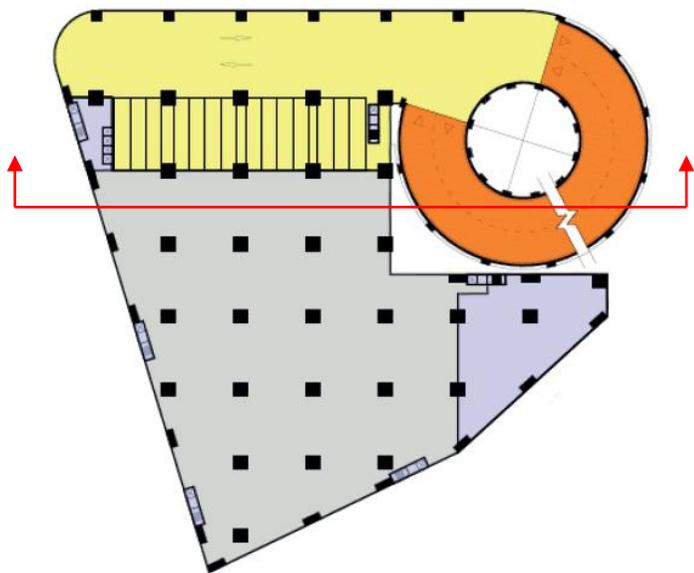
在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的位置圖



在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的建議樓宇布局概念



乙. 斜行車道 + 天台層類型 (連同具有超高樓底和負重量的地面層)

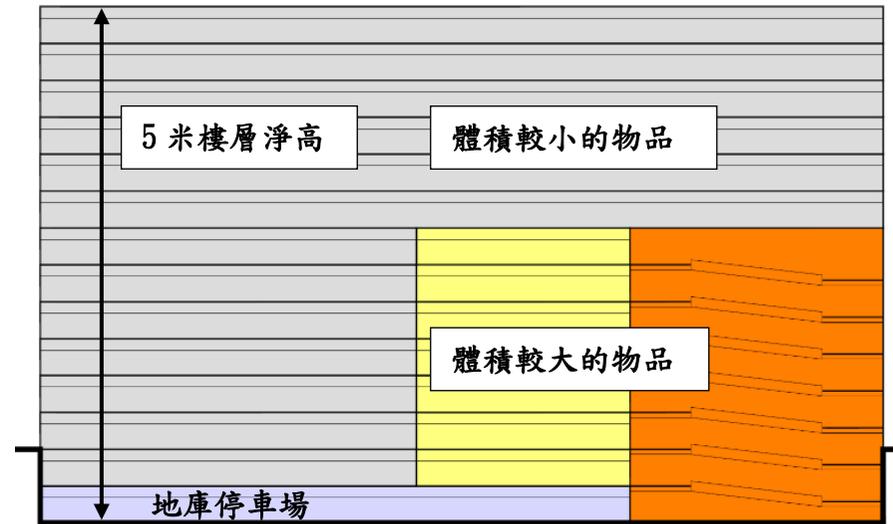
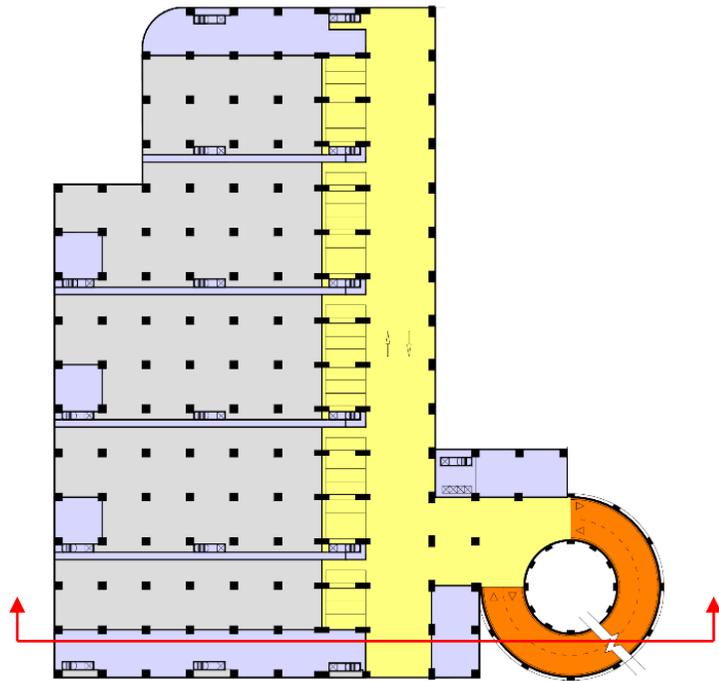


柱位間距：16 米

樓面負重量：每平方米 3 至 5 公噸 (適合重型貨車及貨櫃車)

合適的行業：物流作業 / 港口後勤 / 倉庫

丙. 升降機 + 斜行車道類型

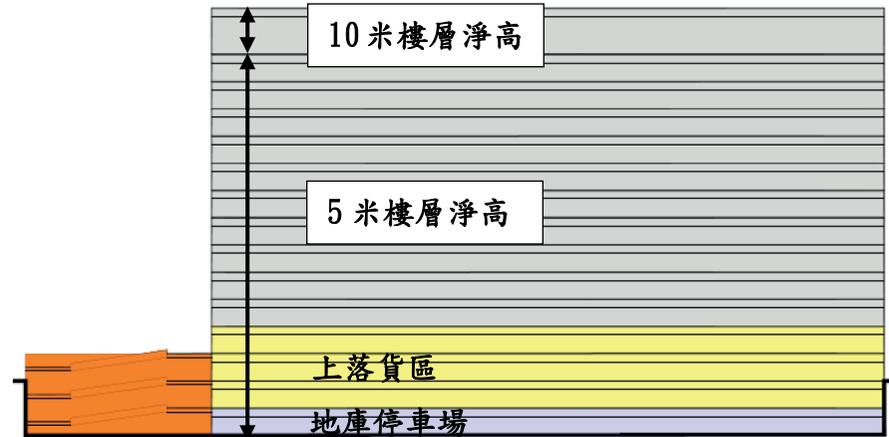
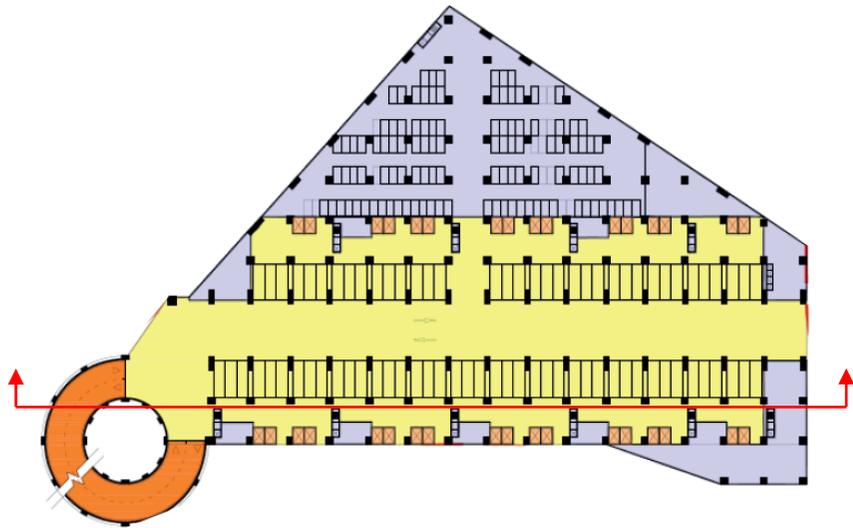


柱位間距：12米

樓面負重量：每平方米3公噸（適合重型貨車）

合適的行業：建造業

丁. 升降機類型



柱位間距：12 米

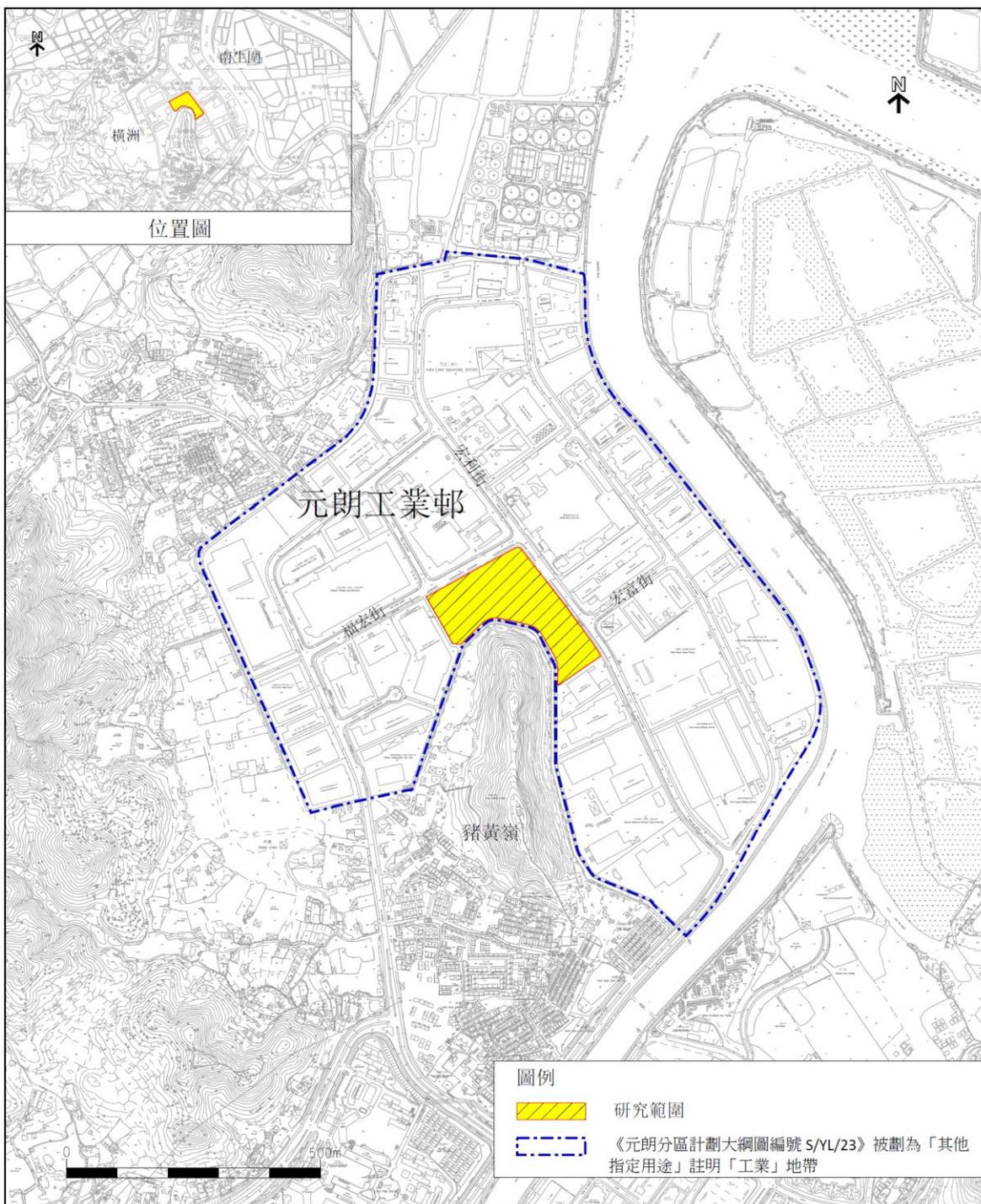
樓面負重量：每平方米 3 公噸（適合重型貨車）

合適的行業：倉庫（用於一般小型物品）及其他小型棕地作業行業，例如食品工業

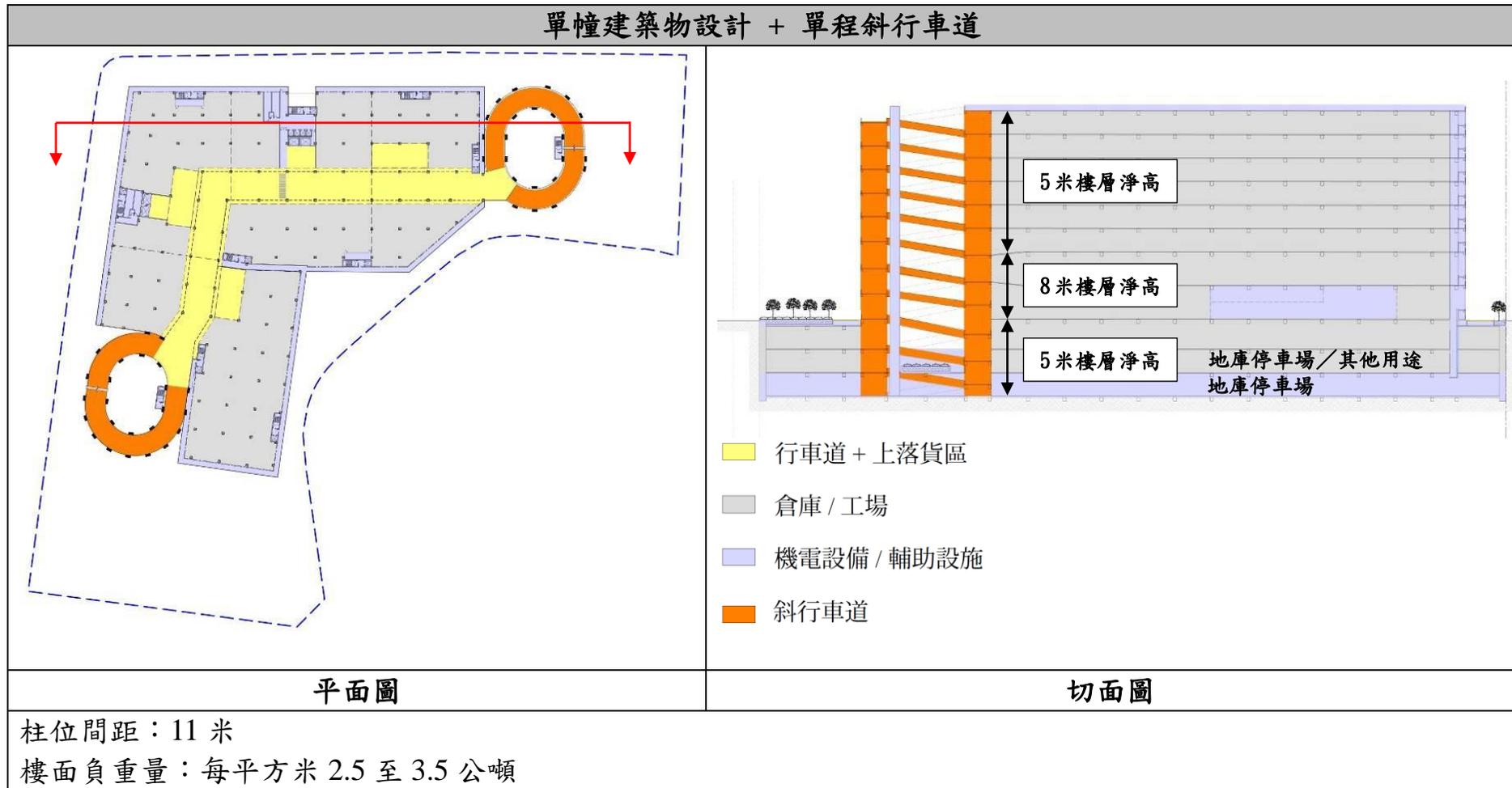
在洪水橋新發展區擬議多層樓宇的模擬圖片



在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的研究範圍



在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的建議概念設計方案示意圖



在元朗工業邨附近擬議多層樓宇的模擬圖片

