持續
智庫 SD Advocates
SD Advocates is a think tank under SDA Institute Limited, a non-profit organization

致：環境保護署署長 (eiaocomment@epd.gov.hk)
副本：土木工程拓展署、規劃署 (enquiry@hsknda.gov.hk)

持續智庫就「洪水橋新發展區環境影響評估報告」提交的意見
2016 年 9 月

早前，環境保護署公佈「洪水橋新發展區環境影響評估報告」，並於 2016 年 9 月 5 日至 2016 年 10 月 4 日期間，供公眾查閱。持續智庫在一併研究環評報告及最新的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」文件後，現就洪水橋新發展區的規劃提出意見，期盼政府能仔細考慮。

政府在最新公佈的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」文件中，明確表示將於此區建立一個可持續發展、以人為本及提供均衡生活、工作及商業環境的社區，並透過活化河道作主要的綠化幹道、通風廊和觀景廊，促進洪水橋與不同社區及鄰近的天水圍新市鎮的融合。持續智庫相信，在良好的規劃之下，洪水橋可發展為區域經濟及文娛樞紐，促進香港經濟繁榮增長。洪水橋位處於香港西北的策略性據點，鄰近前海，並與大嶼山的新發展樞紐和大珠三角地區連接。因此，持續智庫建議當局透過靈活運用地塊和預留足夠的擴展空間，將此區的潛能盡量發揮，使之不但可以帶動天水圍社區，成為區域經濟火車頭，甚至成為本港經濟活水。

1. 善用市中心的空間

按目前的規劃，政府把這新發展區的主要人口、經濟活動和社區設施集中於南部區域，形成市中心，並配以公共集體運輸，明顯是要增加效能。根據政府的計劃，整個發展區將要提供逾 6 萬個居住單位和 15 萬個就業機會，那麼，市中心的土地必須充分運用，這願景才得以全面落實。

a. 放寬地積比率

在「洪水橋新發展區規劃及工程研究(第三階段社區參與)」中，持續智庫曾於 2015 年 9 月向政府提交建議，請當局考慮在洪水橋交通方便的地點，適當提高私營樓宇的數目，增加供應面積較小的單位，避免供不應求而令樓價大幅波動。然而，在經修訂的建議發展大綱圖中，我們注意到市中心的地積比率卻出現不增反減的情況，這對於建立一個「區域經濟及文娛樞紐」的市中心沒有幫助。當局應再考慮透過放寬地積比率，增加市中心的商業和居住容量。

在最新的發展大綱圖中，位於市中心、與擬建洪水橋站連接的 4-29 地段，由原來的「商業」改為「其他指定用途 – 商業及住宅發展」，而地積比率由原來的 9.5，下調至 7。然而，在環境評估中，卻沒有明確指出下調地積比率與環境影響有關。我們認為政府應作小規模的放寬，把此地段及其旁邊的 4-25 地段，一併調至 9.5，使之與區域廣場西邊地段的發展空間看齊，增加市中心的容量，促進人民及經濟動力，以支持足夠的就業機會。

b. 重置政府車庫

為善用靠近擬建洪水橋站的空間，持續智庫亦曾建議當局將 4-21 地段的「物流設施暨環保運輸服務車廠」，改作混合發展，加入住宅元素，以提高房屋的供應。因此，我們認同當局現時將相關車廠移至發展區的西北方，與其他物流用地集中在一起的做法，但不認同將該幅土地用作「政府車庫」。如果騰出的土地改作商業或住宅，將更配合市中心的發展需要。

至於安置政府車輛方面，宜採用更有彈性做法。在市中心的 4-31 地段已被規劃為「政府合署、社區會堂、裁判法院及表演場地」；當局可考慮興建多層式綜合大樓，把車庫收納在大樓之下，而無需使用 4-21 地段。另一可行方案是將政府車庫移至是 4-15 地段的「政府用地」，該地段的土地用途將為「青年設施」，同樣地，政府可收納車庫在多層青年設施之下，而無需另闢土地容納車庫，把公家土地作單一用途。倘若當局認為政府車庫有必要設於 4-21 地段，則可以發展其上蓋，以善用土地資源。

c. 重置市中心的低密度住宅

另一可提高市中心發展空間的方法，是改變 4-20 地段的土地用途。根據研究文件，該位於市中心的地段現在規劃為「鄉郊住宅發展」。持續智庫認為在市中心安排地積比率低於 1 的房屋發展，是無法充分運用此地段的價值。

至於安置受發展計劃影響人士方面，當局已預留洪福邨西邊的 5-24 和 5-26 地段作原區安置。我們建議當局提高 5-26 地段的地積比率至 6，使之與 5-24 地段和洪福邨看齊，以提供足夠的安置單位。而騰出的 4-20 地段，則可改作商業或住宅之用，藉此增加市中心的容量。

2. <u>預留用地作擴展市中心</u>

a. 騰出物流用地

按照經修訂的建議發展大綱圖，新發展區的西北面將成為物流樞紐。持續智庫認為，當局把物流設施集中一起是順理成章，而且有其必要性。不過，近年本港物

流業運作模式不斷地變化，最終此地是否切合業界需要仍然有待研究。再者，洪水橋新發展區建成後，將會是一個非常繁盛的地區，屆時地租必然高企，不是發展物流中心的最佳選擇。因此，當局應就洪水橋物流用地再作切實的可行性研究，並作前瞻性的規劃。

近日橫洲事件引起的爭議，導致社會愈來愈關注新界的棕地問題。當局既要正視「發展棕地」的訴求，亦要尋找土地，安置相關棕地行業。持續智庫曾於 2015 年 9 月向政府提交建議，請當局考慮把物流業務，包括：貨櫃碼頭、中流作業、物流園等，遷至政府構思中、準備在大嶼山東邊海域建造的人工島，一方面把洪水橋物流用地、葵青碼頭土地，甚至橫洲的棕地騰出來再規劃發展，提供空間興建住宅或商業設施；另一方面，在鄰近機場和港珠澳大橋的人工島興建物流園，亦較發展多用途的綜合商業區來得容易。

洪水橋新發展區是新界西北一個難得的地段，有人說，這將會成為新界的中環。持續智庫認為，若要發揮洪水橋與前海的協同效應，洪水橋本身需要有一定擴展的空間。現規劃所見，市中心面積略小，所以當局必須考慮其持續發展的方案。倘若日後洪水橋市中心的容量不足以滿足需求，當局可把目前預留作物流的用地，改作擴建市中心之用。因此，持續智庫再次建議政府把洪水橋發展區的土地運用與人工島造地的發展計劃一併研究，為日後騰出洪水橋物流用地作好準備。

3. 掌握時機莫等閒

根據政府提出的時間表，洪水橋新發展區的部分工程將會納入前期工程。其實，新發展區內有部分土地已有基礎設施，例如在東南面、洪福邨附近的地區都已有路、有水、有電，無需再等立法會撥款。持續智庫建議當局在城規會批核分區大綱草圖後，讓這些有基礎設施的地段先行發展，令洪水橋新發展區可以盡快完成。