

# 圍堵

從屏風樓  
看香港的城市規劃



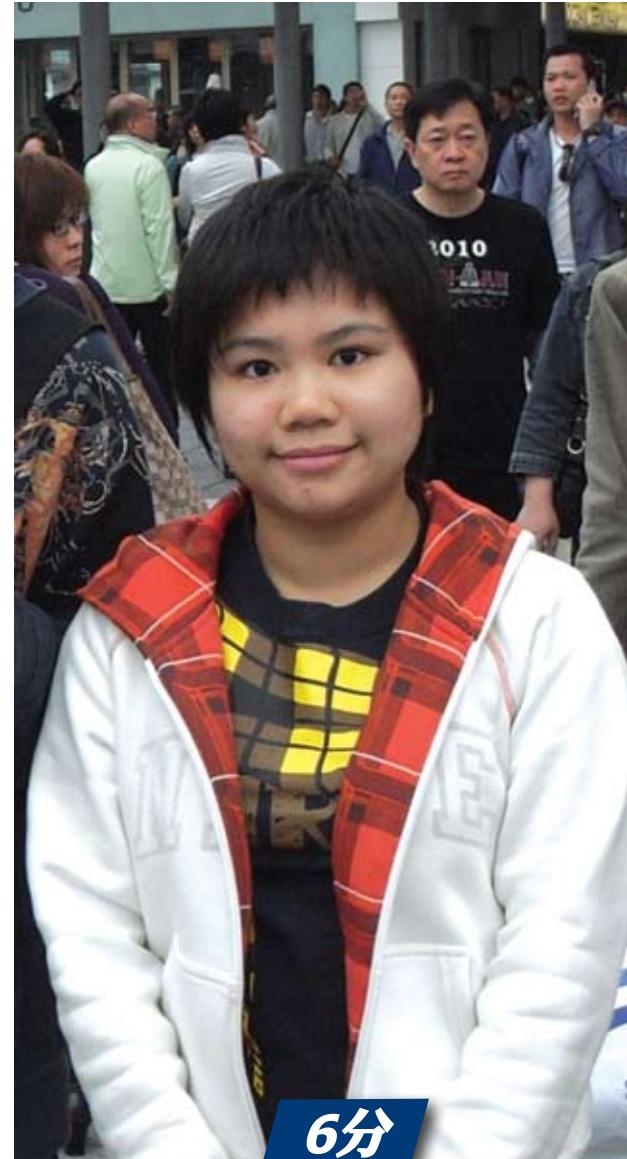
環保觸覺  
Green Sense

# 他們怎樣看香港

又是環保觸覺做調查工作？是的，不過今次調查很不同！事前沒有詳細的主題資料搜集，沒有一疊疊的問卷，沒有對調查地區的環境、人流、時段分析。因為為了配合出書的主題，我們只想簡簡單單的問大家以下兩條問題：

對於香港的城市規劃，你給幾多分？

你理想中的香港又是怎樣的呢？



6分

郭同學：「想香港停止填海。」

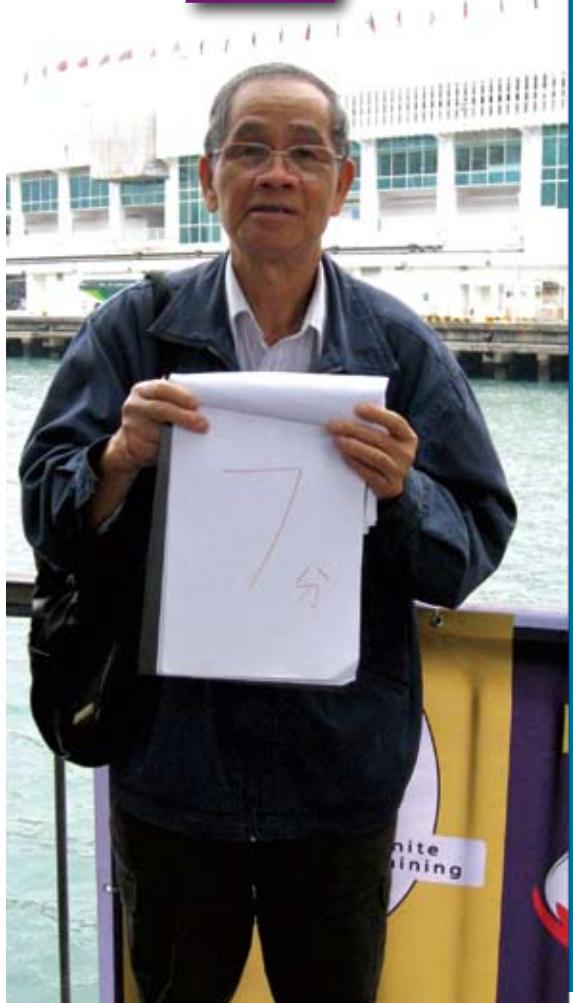


5分

劉先生：「賺錢味重，以錢為本。」

黃先生：「要多一點推行環保。」

7分



徐小姐：「有多一點樹木才是理想的  
生活環境。」



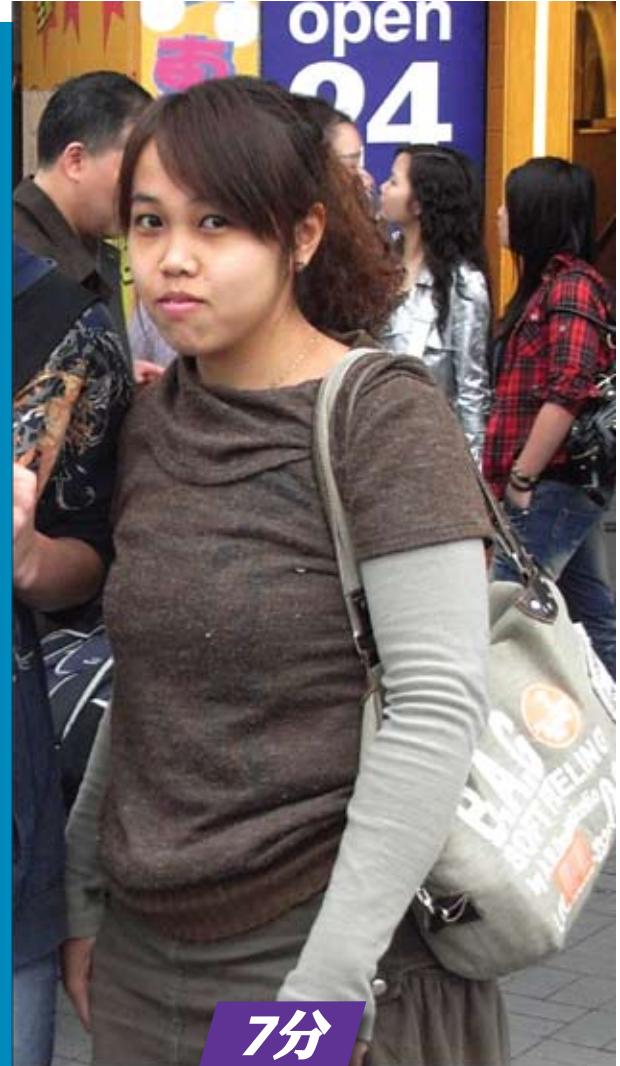
6分

方先生：「渴望在離島區生活，空間  
大。」

3分



盧小姐：「香港的道路網不差。」



7分

# 各區屏風樓的人和事

自九十年代中起，動輒四、五十層高的屏風樓在各區興建，無論是舊區(如大角咀)還是新發展區(如天水圍及將軍澳)，屏風樓也相繼出現，並且越建越多，沒有收斂的勢頭。

我們調查了近15年落成的屋苑，發現屏風樓主要集中在西九龍一帶，而重災區是大角咀及佐敦九龍站。由於大角咀的人口較多，加上以舊式大廈及唐樓為主，樓宇高度明顯比鄰近新建的屏風樓群矮得多，所以受屏風效應影響非常嚴重。

為了解新建的屏風樓群對大角咀舊區居民的居住環境及健康的影響，我們及林浩揚區議員辦事處於06年8月在街頭訪問了251個居民，這是本港首個針對屏風樓宇的影響的民意調查；調查發現，七成的受訪居民表示夏天時家裡的通風情況比以往差或略差，超過四成的受訪居民及其家人多了氣管或呼吸道的毛病(如鼻敏感、哮喘)。

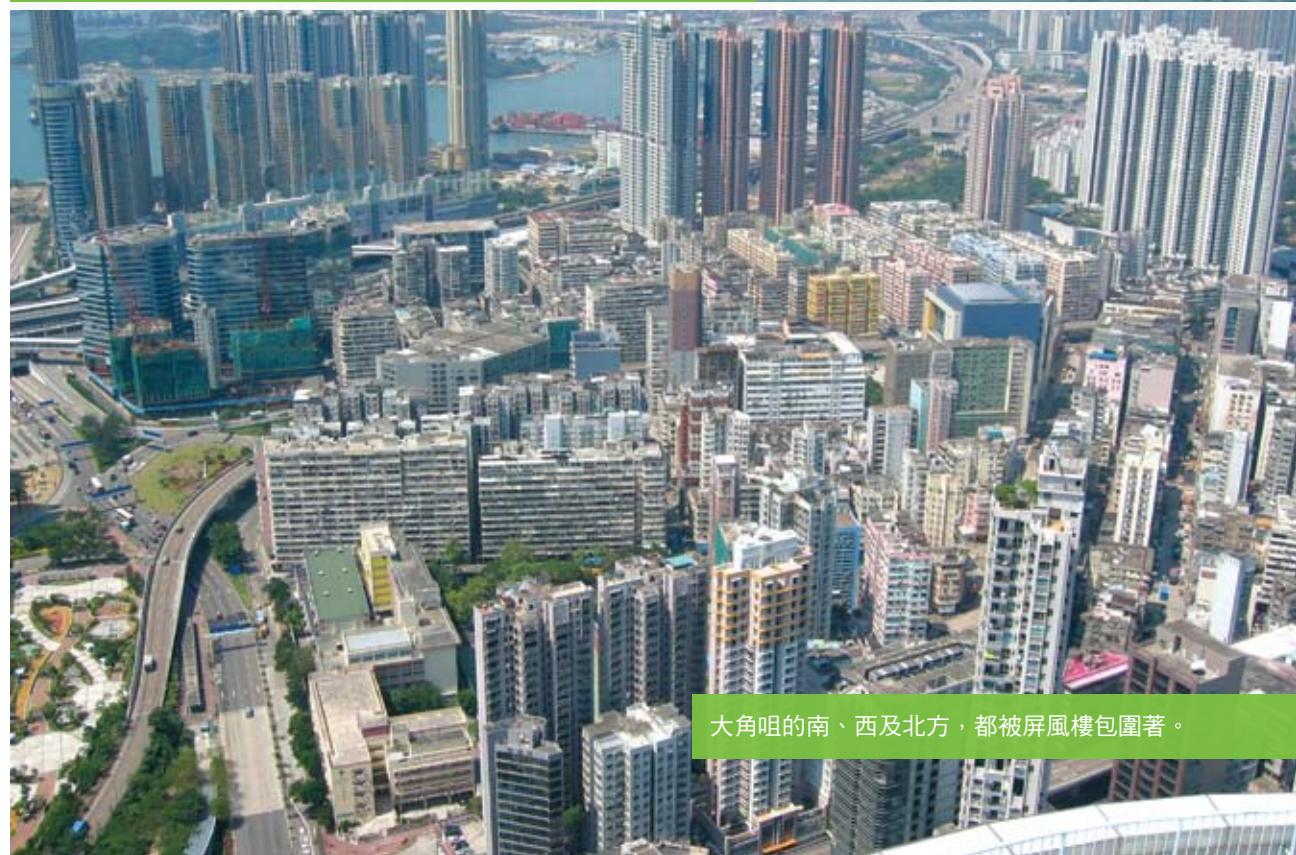
另外，近八成的受訪居民表示空調開支增加了，相信這是由於家中缺少向海的通風，變得侷促悶熱，晚上則受到熱夜的煎熬有關。由於使用空調的時間長了，電費支出每月也顯著增加\$100至\$200。

受影響的，其實不只是西九龍區的居民，我們將在這一節「屏風樓的人和事」，走訪香港各區，了解各區屏風樓的情況，並訪問一眾受影響的居民，讓你有機會在一幅幅頗具香港「特色」的屏風樓背後，聽聽街坊們的切身感受。

打頭陣的，是一位大角咀居民——多年來和屏風樓全力抗爭的歐陽醫生。



西九龍沿岸盡是屏風式樓宇，封殺了63%的海岸線。



大角咀的南、西及北方，都被屏風樓包圍著。

# 大角咀 長期和屏風樓抗戰的歐陽醫生

歐陽醫生是大角咀的居民，多年前，他是居住在內街的唐樓。但當市建局宣佈大角咀成為市區重建項目之後，他便預期舊區內將面目全非，於是舉家搬到大角咀新填海區的維港灣。現在從歐陽醫生居所的窗外一望，前方有兩個比維港灣更新的私人屋苑，左方的是一號銀海，而右方則是浪澄灣，中間留著一個地盤——KIL11146地段，「這是大角咀及維港灣西面的最後一個透氣窗。」他指著說。

歐陽醫生指著的地方，就是他爭取多年  
的KIL 11146 的地盤。



歐陽醫生背後的空間，就是大角咀西面僅餘的通風口(KIL11146地段)，但亦即將建樓。



## 「陽光、空氣和景觀廊是公共資產。」

憑著這個信念，歐陽醫生在2003年底，和其他大角咀居民先後向城規會爭取把這幅住宅用地(Residential)，改為休憩用地(Open Space)及政府、機構或社區用地(Government, Institution or Community)，避免因為興建高樓大廈而掠奪了公眾享有公共資產的權利。但歐陽醫生與其他社區爭取者不同的是，他是知其不可而為之。「在爭取前，我已經知道不會成功的，我是在強行挑戰制度和城規會的架構。」

根據1992年西九龍填海報告書，KIL11146地段是被劃作住宅用地。1998年時曾作諮詢，當時並沒有反對意見。「當然沒有，那時還沒有人居住在這裡。」他道。

「但是這份報告書並沒有估計到董建華的八萬五建屋計劃令地積比大增，住宅過度集中地鐵站毗鄰，弄致休憩用地分佈極不平均。」他更指出，「政府部門及地產商不跟隨臨海建築規劃指引，引致全港臨海建築圍困內陸的情況。」



從大角咀海面向內陸一望，誰也想不到  
一號銀海及浪澄灣的中間仍可建樓。



KIL11146 地段建成後的模擬圖。



一號銀海建築時之情況（攝於05年3月）。

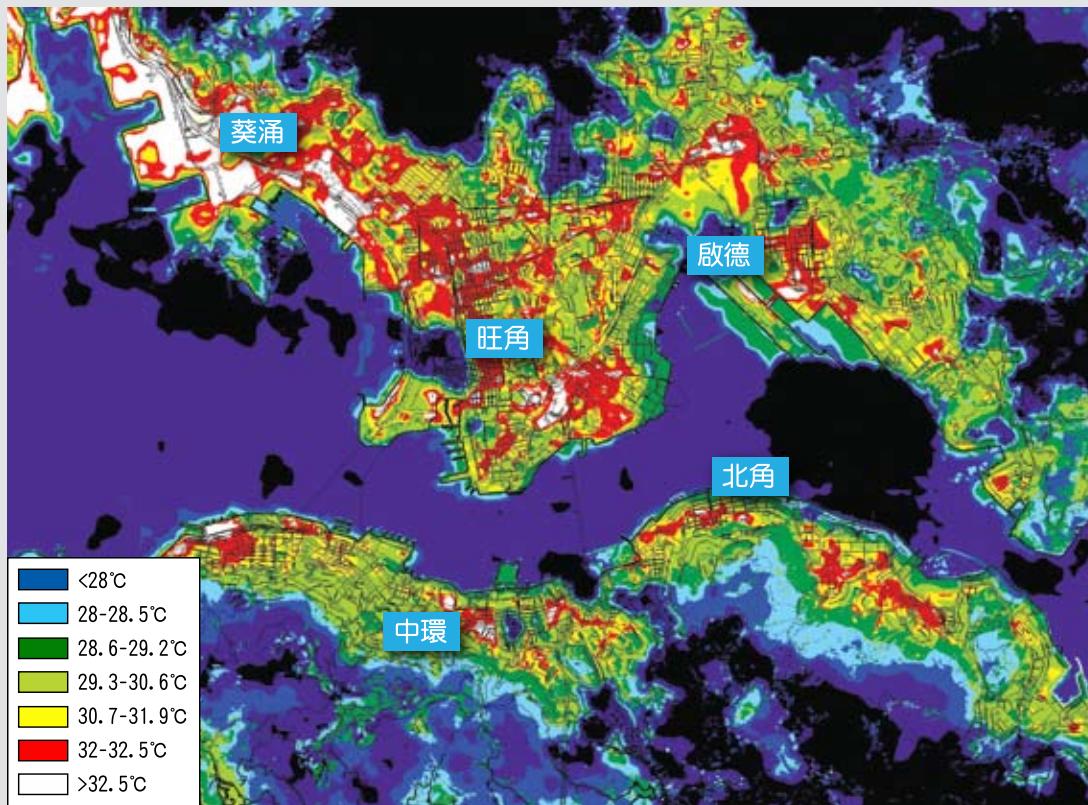


建成後的一號銀海，像一幅牆遮擋後面  
的樓宇。

# 熱島效應

香港的天氣愈來愈熱，尤其夏季的時候，當我走到街上，不消一分鐘，已經汗流浹背，有時更有中暑的感覺。在夏季的黃昏，呆在坐向西斜而一點風也沒有的家中，我即使什麼都不做，也會熱得整個人像要爆炸一樣，身上黏糊糊的感覺使人渾身不自在，在忍無可忍的時候必要洗個冷水澡，給自己降溫，但沒有涼快多久，又再次感到自己快要爆炸。

炎夏時常常有熱島效應(Heat Island Effect)的出現，這是指都市的溫度高於周圍郊區至少攝氏三度。因為市區高密度的水泥建築及柏油路面吸收了日照的熱力，又缺乏綠色植物或植被，地面可蒸發水分極少，散熱能力低，對比周圍郊區，市區的氣溫相對地高，就像一個「熱島」。這個現象是人造衛星從高空以紅外線拍攝地球時發現的。本來人造衛星拍攝地球的目的是作氣象測量用途，分析雨雲的構成。後來才在紅外線照片上發現了這個現象。



由於局部氣溫的高出，所以會出現突然的降雨。而樓宇不斷向高空發展，沿岸更被屏風樓擋著，阻礙了海風或山風的流動，加劇了城市內部的高溫化。想像把幾千個巨型暖包覆蓋家中所有的門窗，你會有什麼感覺呢？

世界各地城市都有出現不同程度的熱島現象，但屏風樓絕對是加劇熱島效應的幫兇。既然是「效應」，當然會對環境造成其他影響。熱島效應降低了晝夜溫差，連帶影響許多其他的氣候現象。2007年香港的冬至氣溫高達二十三點七度，是過去十年第二個最暖的冬至，也是自1885年有數據以來，第10個最暖的冬至。對一些怕冷的人來說天氣暖一點未嘗不是好事，但這卻代表著動植物的生長環境已經被破壞。我家的兩隻巨龜很遲才冬眠，又會中途在回暖的日子醒過來，擾亂了牠們正常的作息規律。

香港紅外線衛星地圖(攝於2006年8月晚上)，顯示香港市區熱島效應嚴重，建築物密集的地區溫度較高，較少建築物的位置如舊啟德機場的溫度較低。  
鳴謝：香港理工大學土地測量及地理資訊學系研究主管Dr. Janet Nichol提供圖片



## 專訪建築師

吳永順先生  
本港建築師，曾任香港建築師學會副會長。

### 1. 請問你認為香港的屏風樓問題嚴重嗎？

「屏風樓」其實是最近幾年由環保觸覺興起的一個術語，屏風樓這個問題是一種現象，反映了現今城市規劃的核心價值：以「錢」為本，道路網以「車」為骨幹，城市建設以發展商作帶頭主導，引致近年地產界紛紛推出大量吹捧為海景豪宅的大型私人屋苑以作招徠。

為何近數年屏風樓的情況一下子在香港湧現？那是因為三大住宅土地的來源及其發展參數欠缺限制。

一是新填海區——東九龍及西九龍等的新土地：此類土地與從前的規劃截然不同，新填海區沒有既定的街道網，地面是綜合公共交通樞紐；道路主要以商場、平台及天橋接連，走在街上的行人越來越少，甚至不設行人徑。

二是鐵路站上蓋物業——地盤長方形，易有「一字排開」的屏風樓。

三是舊區重建項目——以荃灣西萬景峯為表表者。

### 2. 本港目前對屏風樓還沒有一個統一的定義，你認為屏風樓的定義是甚麼？

對於屏風樓的定義，大眾未有統一的理解，某程度來說成為一個對規劃不滿的「口頭禪」。個人認為，「屏風樓」是樓高四、五十層，多幢樓宇一字排開且欠通風位置的屋苑，並對鄰近舊區低層樓宇影響尤甚嚴重。

### 3. 由於本港土地有限而且人口密度非常高，建築物向高空發展似是無可避免，興建高樓大廈時應該如何才可減低屏風效應和對周遭環境的負面影響呢？

依照現時的《建築物條例》，興建屏風樓不是犯法，然而對該區環境的破壞是自私的行為。新建成的高樓大廈與鄰近的舊樓格格不入，令附近的居住環境惡化，通風和採光欠佳，間接令空調及照明等電力需求增加，衍生熱島效應。若政府仍容許高密度發展，不限制新地盤地積比，這個居住環境的惡性循環只會更加嚴重。

只有市民出聲「叫停」，為自己及全港市民爭取一個宜人居住的城市，社會各階層一同反省現時的發展模式，才有希望遏止屏風樓，否則情況只會越來越糟。

### 4. 在2007年的施政報告中，政府已承諾將部份地區物業發展(如鐵路上蓋和北角區)的高度限制進一步收緊，你認為這樣能夠解決屏風樓的問題嗎？

這是個被簡單化的問題。很多人(包括市民及政府官員)以為要解決屏風樓的問題，只需設高度限制，其實是很大的誤解。規劃上的每一個元素不能單獨處理，如果收緊高度限制而地積比不作配合，發展密度只會更高。此外，政府更應制訂其他的限制或條件，例如通風廊等等。

5. 根據你所提出的屏風樓定義以及建議，你認為政府如何在平衡環保及庫房收入的情況下，推行更多的措施去防止屏風樓的出現？

近年城市規劃缺乏遠見，應從宏觀的景觀設計，制訂一個整體健康和諧的社會。詳細的環境影響評估及模擬建成後的環境通風和採光是十分重要的，此類評估及模擬過程應該全部公開，使市民也能參與其中，增加透明度。

另外，社區的層次感是不容忽視的，不一的高度限制更能充分使用空間。臨海地域的高度及密度應該最低，續漸向內陸推進，依山而建，到靠山的最後排，高度和密度參數可以略為放寬。此外，梯級式的設計有助通風，同時配合及保留原有的大小街道作通風網絡，陸風和海風交替幫助空氣流通。

現時的設計就像一個不協調的課室裡，高大的同學坐到最前排，而且有些更坐在座位之間的走廊位置，擋住後面個子較小的同學看黑板和出入。這樣連小學生也瞭解的問題，相信各位也想像得到吧！

6. 建築師在良好城市規劃的角色是怎樣？

建築師作為專業人士，其實很了解既有的城市規劃問題之癥結所在，有可能比大眾更早察覺將來的形勢。然而，要他們質疑當前問題，甚至以行動企圖改變遊戲規則，是有相當難度的。一個建築師好像一位廚師，他對主人喜歡的口味相當熟悉，並且會依照主人的口味去烹調。但他能否改變主人的口味，或者主人的背後是否有另一個主人？廚師則控制不了。

政府能否聽取市民訴求，詳細研究良好城市規劃？這需要時間作考證。



專訪發展商

黃浩明先生  
恒基兆業 地產發展部總經理

# 鐵路物業項目 近年屏風樓主要來源

要說鐵路物業發展，不得不由「御龍山」說起。這三個字，相信經過發展商鋪天蓋地的宣傳攻勢，一般市民都有印象，它就是火炭及馬場站的鐵路上蓋發展項目。

它是2008年宣傳得最厲害的樓盤，同時也應是2008年落成的最屏風式屋苑。



這個屋苑已落成，可謂無可挽救。

這個位於火炭的屋苑共有10座，全部接近相連，連在沙田也可看見這「屏風」。



## 物業補貼鐵路 棋差一著

為支持西鐵及馬鐵的建築開支，政府建議九鐵以物業發展來補貼鐵路。當時正是八萬五時代，為大量興建住宅，政府規劃了很多地積比極高的建築項目。當時在鐵路沿線車站的項目，已通過城規會或有關部門的，就包括以下各項目：

	項目	座數	屏風闊度(米)
<b>馬鐵項目</b>			
1	大圍車廠	12	600
2	大圍站	8	350
3	車公廟站	4	100
4	烏溪沙站	7	300
<b>西鐵項目</b>			
5	元朗站	9	700
6	南昌站	11(包括1座商廈)	450
7	荃灣西站(TW7項目)	7	350
8	荃灣西站(TW6項目)	2	200
9	荃灣西站(TW5項目)	13(包括2座酒店)	400

## 90年代批出的鐵路地產發展項目

這9個項目共包括73座，總屏風闊度近3.5公里。以2008年4月計算，大圍車廠項目及烏溪沙站已在興建當中，而車公廟站項目已進行招標。其他各個項目情況各有不同，曾特首於2008年10月的施政報告中提出將減低南昌站及元朗站密度；但至於其他項目，政府暫時仍傾向以原有規模興建。

現略述各個項目的規劃問題。

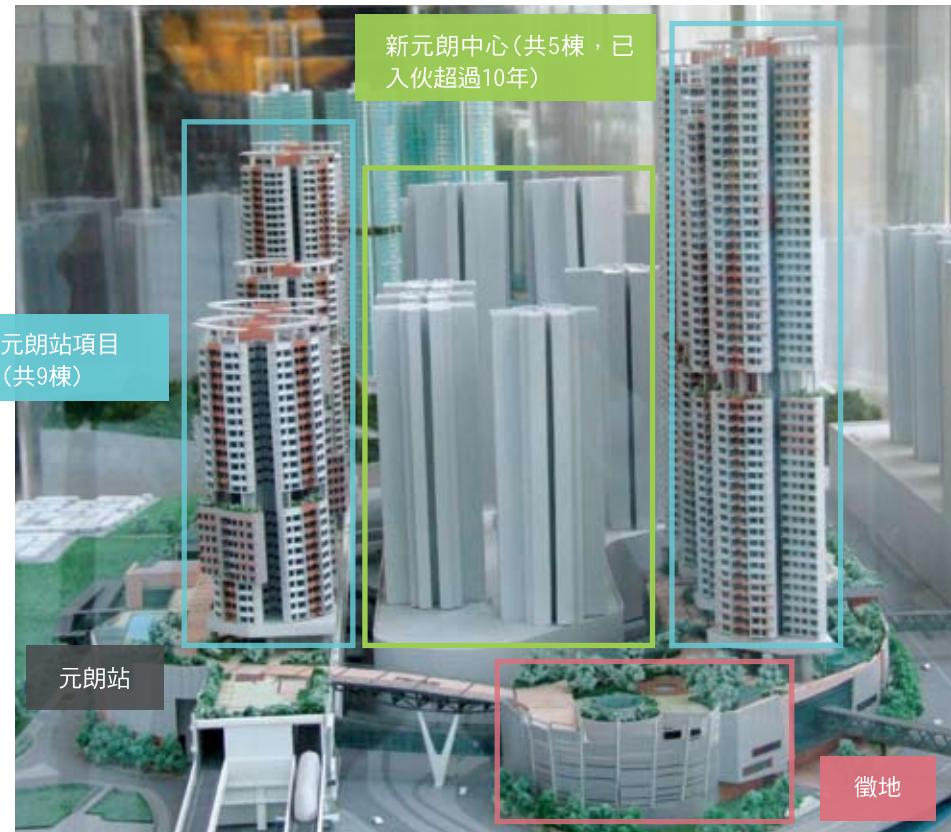
# 元朗站項目——將令新元朗中心遭殃

## (一) 項目概要

位置：元朗站上蓋及相隔70米的綜合發展區(現時為公共交匯處及綠化區)  
棟數及層數：9棟(T1-T9 : 39, 38, 26, 25, 25, 50, 45, 48, 50)  
地積比：住宅：4.349  
非住宅(例：商場)：0.285  
合計：4.634

## (二) 規劃失誤

- 佔用元朗站70米以外用地，並稱為元朗站項目一同發展，胡亂徵地。
- 新元朗中心將慘變「樓宇三文治」，被這元朗站項目重重包圍，見下圖：



- 距離新元朗中心最近不足10米，絕對不適合元朗區市中心的中密度發展
- 由於發展規模過大，將影響附近居民的通風、光線及健康，受影響居民包括：  
新元朗中心、八條鄉村、6棟私樓及YOHO Town 2



共超過6,600戶、26,000人

編按：政府於2008年11月，公佈元朗站項目修訂方案。座數由9座減至7座，而地積比由4.63減至3.93。

# 屏風樓 進化人

為了迎合於屏風樓環境下生存的  
進化次世代人類

具備以下特徵：

- 鼻毛長（為阻隔空氣中的微粒）
- 鼻孔大及朝天（空氣質素差，鼻孔大及朝天有助吸入更大量空氣以維持需要）
- 身體毛髮減少（因環境溫度增加，毛髮的需要減少）
- 皮膚粗糙（為防禦日益變壞的空氣質素）
- 眼珠大、眼睛小、水汪汪（眼珠大因採光減少，眼睛小及水汪汪因空氣太多微粒刺激眼睛）
- 耳殼細小（因聲音反射環境越見嘈吵）
- 腦袋小（屏風樓外觀較單一化，接收信息減少腦袋也較小）
- 咀角朝下（景觀受阻，壓迫環境下快樂指數下降）
- 身形瘦小（缺乏公共活動空間，高密度建築令身體活動減低）



註：純粹創作、毫無科學根據

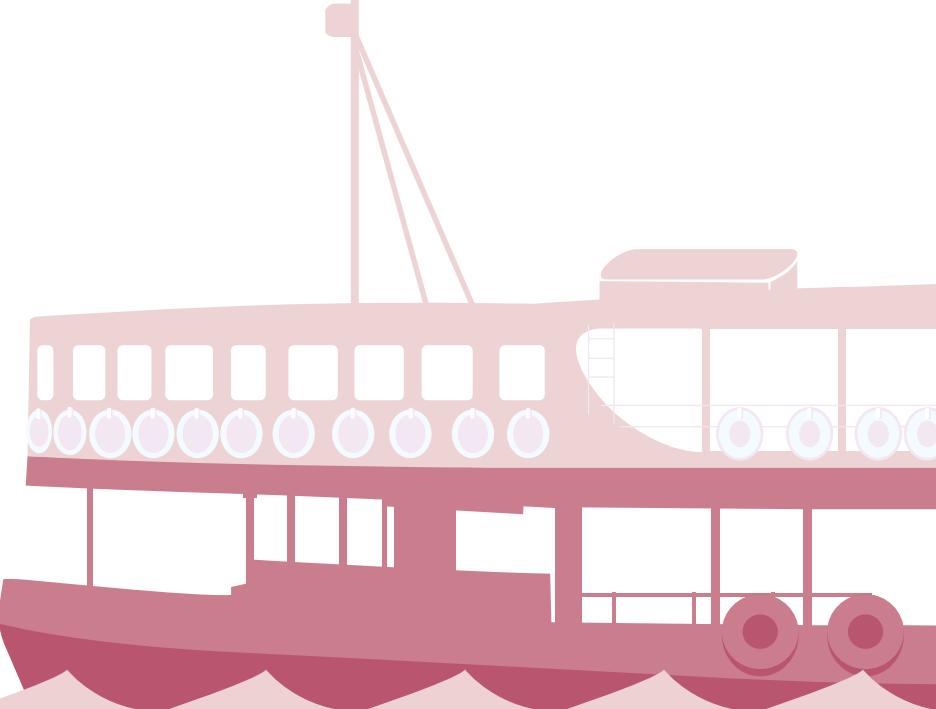
# 維多利亞「河」？

## 計一計時便知……

經常聽到別人說，天星碼頭搬遷了，坐船再沒有特別的意思，因為船程比以往縮短了許多，而新碼頭亦不如以往的方便。今天專程和友人一起由尖沙咀坐天星小輪到中環，測試從尖沙咀到中環的船程有多久！

坐船前，我和朋友打賭，猜猜船程有多少分鐘。我猜15分鐘，我的朋友說肯定不會那麼短時間，她猜20分鐘，你呢？你又認為船程是多少分鐘？

結果.....



# 商場 vs 街道

你喜歡逛街嗎？在香港要逛街，選擇真的不少。試認真想想，最近一次是逛哪處的「街」？

## 我們的老街

街道在我們的城市裡有著很重要的地位，亦是最基本的公共空間，其中較有特色的要算是舊區中那些又長又窄但充滿了生活氣息的街道。這些街道通常穿插在樓宇中間，行人路多不會超過兩米闊，兩旁有的是形形色色的小店舖，正正因為舊區高密度的關係，在人流不斷的環境裡找到了它存在的空間。有時候，店裡真的小得不能放下所有貨品，那只好聰明地向街外延伸出去了，有的像宣傳品一樣掛滿在行人的頭頂上方，有的索性放在行人路旁讓人任意揀選。



充滿生活氣息的街道，兩旁有的是形形式式的小店舖。

或許密度真的沒有極限，有些狹窄的橫街還可以多放一列攤檔！這些攤檔販賣的都是日常生活必需品，是真真正正的「街市」，我們可以看到層層堆疊的嫩綠蔬菜，可以看到顏色多樣的鮮花與毛巾，可以嗅到活海產的腥味，可以聽到遠處肉枮那紅色膠燈罩下傳來磨刀霍霍的聲音。

路人擦肩而過，街坊們高談闊論，工人埋首搬運，小販聲嘶叫賣，這些都不是地產發展商有興趣關心的事，卻是我們社區生活最好的寫照。這些情景在一些人眼中是不屑一顧的，是老舊、非現代城市的象徵。可是又是有否人想到，這些生活特色，這麼豐富多變的大眾生活空間，為我們的城市增添了多少地道色彩和風味？當然，回憶是不值錢的，人情味更與任何發展潛力扯不上關係，在面對不斷只著眼發展經濟的社會裡，這些點滴變得沒有一點價值能與之抗衡。但是我們已經失去了太多舊日的足跡，可以留下來的我們不是應該盡力保護和珍惜嗎？

思考城市空間  
思考香港未來



## 我們的商場

商場亦是另一個具有代表性的共同空間，社會不斷發展，不同形式的商場在不同時代裡因而誕生：有的是百貨公司，有的是由很多樓上小舖集結而成，有的是有自己主題的，有的是大型連鎖式的。散落於各區規模比較少的商場，格局和設計上比較有逛街的感覺，內裡走廊都是窄窄的，店子也小小的擠擁在一起，賣的東西較有特色，可以是漫畫，可以是潮流服飾，可以是美容店，也可以是獨特的精品，店舖都各出奇謀，在有限的空間爭取客路，是高密度城市的另一種生活體現。

近年商場的規模朝著越來越巨型和講求派頭的方向發展，相反它們之間的特色及分別卻變得越來越少。在巨型商場裡遊走，不難發現又是那些連鎖式商店，由服飾、飲食到電子產品等無不是相同的名字與裝潢。不能否認這些商場給予了人不少購物的方便，但當不同地區，尤其是新發展區，都被這些巨大而相似的建築物霸佔之時，我們又是否應該想想背後的意義？我們理想中居住的城市又應該是甚麼模樣？我們又是否有選擇的機會？



近年商場的規模朝著越來越巨型和講求派頭的方向發展，相反它們之間的特色及分別卻變得越來越少。

面對不停發展的城市和越來越少的土地，哪一種發展模式才能夠平衡人的需要、可持續性及城市的獨特面貌？當然，誰也不能代替誰，縱然街道和商場各有不同，其實並不一定處於對立的角色上，但當現在我們看到的未來只有大型商場及過度發展的時候，我們的城市是不是出現了一些問題？這個問題，相信大家心中有數了。

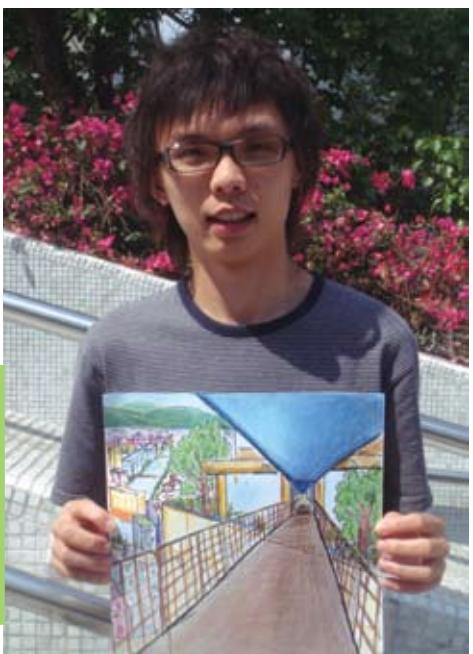


# 畫出香港未來

無論對現時香港城市規劃滿意還是失望，相信每個人心中也有一幅理想的香港圖像。我們找來社會不同界別的人士，特別是年輕人，看看他們心目中的理想香港。



羅駿熙  
小學二年級學生



鄧俊能  
香港理工大學二年學生



何振峰  
中學老師



何婉婷  
中學三年級學生

# 和香港人一起走過……

環保觸覺近年進行的規劃倡議項目2006年7月至2009年10月

## 大事記

2006年7月23日  
記者招待會

要求政府及九鐵重新審視南昌、元朗、大圍站及大圍車廠的鐵路上蓋項目，因其發展規模過大及座與座之間接近沒有距離。



2006年8月20日  
記者招待會

向公眾指出西南九龍一帶的私人屋苑大部份在40層以上及屏風式設計，遮去了63%的海岸線，減弱吹入內陸的海風，嚴重危害62萬油尖旺及深水埗區內陸居民的健康及生活質素。



2006年8月27日  
藍絲帶行動

發起「藍絲帶行動」，超過400名元朗居民手持藍絲帶，反對西鐵元朗站將興建9幢屏風式樓宇。



2006年10月22日  
記者招待會

希望政府、市建局及地產商不再以冷氣商場及屏風樓宇作為發展方式，重建時多考慮舊區的住屋、文化歷史及社區網絡。

2006年11月19日  
記者招待會

向公眾反映荃灣西鐵三個發展項目將興建22座屏風式樓宇，勢必大大減弱荃灣市中心內的天然通風。

2006年12月3日  
記者招待會

公佈10年以來新落成的私人屋苑，超過7成（共104個）被本會界定為屏風樓宇，估計受影響的周邊人口高達150萬人。



2006年12月17日  
反對屏風樓宇大遊行

約200名遊行人士包括立法會議員梁家傑、王國興、蔡素玉，由中環遮打花園遊行至特首辦，並以「亞洲圍牆都會Asia's WALLED City」為口號。



2007年1月21日  
記者招待會

針對大圍站及車廠上蓋即將興建共20座、達50層高的屏風樓，但大部份大圍區居民並不知詳情，諮詢不足，無從反對。



2007年2月16日  
寫揮春活動

大圍居民、學生和立法會議員余若薇、蔡素玉、陳婉嫻及當區議員何厚祥寫上要求清新空氣、反對屏風樓宇等訴求的揮春。



2007年2月22日  
遊行至長江中心

本會帶同千多個大圍居民簽名及揮春，到長江中心門外，抗議長實將會在大圍九鐵車廠上蓋興建12幢高50層的樓宇。



2007年2月25日  
記者招待會

公佈36個市建局已完成及即將展開的重建項目的調查結果，發現全部項目的規模都比原來的舊樓大，很多重建後的項目都是超巨型及屏風式。