

立法會規劃地政及工程事務委員會：

本處檔案：GROUP0010

反對屏風樓宇，強烈譴責把公共道路劃為綜合發展起樓牟利

本中心居民由一九九八年至今一直反對九廣鐵路公司(下稱「九鐵」)三次更改元朗市鎮東 YLTL510 的土地用途，該項發展是損人利己、侵佔他人私隱、破壞林木、製造噪音和污染環境的錯誤規劃。YLTL510 原是政府土地，南面巴士總站地盤更是元朗區市民往返市區的主要車站，加上該地段位於地下溶洞，並不適宜興建 4 幢 47 層的摩天大樓，城市規劃委員會(下稱「城規會」)作為這些物業項目的審批者，應考慮現場的衛生環境情況，更要留意各處地方居民的反應，為項目定下發展必先得到當地區民的支持，同時完成所需的法定審批程序更要公開諮詢，公開討論，不要漠視元朗區議會的反對意見，更不要忽視「牆壁效應」、「城市焗爐」、「屏風障礙」及「空氣污染」的民生問題！

香港的土地發展及用途是透過城市規劃的引導和管制，目的是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，並為市民締造一個組織更完善、效率更高和更稱心的居住和工作環境。九鐵 YLTL510 的土地用途約於 1998 年前訂定，未能反映民間的價值觀已經改變，對 2003 年沙士、2005 年禽流感病毒更大恐懼，香港市民批評現時的規劃機制欠彈性，難把新規劃概念融入簡樸的元朗市鎮。西鐵元朗站物業的九幢屏風樓宇是新元中的一倍高度，樓宇間距只有數米，完全遮擋陽光和鮮風，引致空氣不流通、氣溫上升，令居民處於一個「城市焗爐」。此項發展不但影響我們身體健康，在南面地盤(巴士總站土地但不是西鐵上蓋物業)的溶洞下灌漿及深入地層打樁，更會危害本中心 5 座樓宇結構安全。九鐵在 YLTL510 起樓事項不但沒有尊重當地居民意願，更全無環保意識，一心只是着眼金錢回報，以鐵路為名，起樓為實，隱瞞溶洞風險事項，現質疑該項物業令到新元中樁柱爆裂是否違反建築物(建造)規例(**第 123B 章 第 7 條 不得對毗鄰及其他建築物或土地有不利影響**)？公共道路改為私人商廈是否符合徵用土地條例？溶洞建摩廈影響附近樓宇結構安全是否違法開發建設？

現代社會需要一套和平理性的方法，解決社會分歧和如何分配公共資源。簡而言之，規劃署就是要正視現實，必須與市民溝通，對於一切地區重大房屋規劃必須符合當地市民意願，符合當地民情，沒有一個良好的溝通就沒有一個好的結果。就以西鐵元朗站上蓋物業，當我們從法定途徑去修改圖則，靠此項目的既得利益者，他們總是厚着臉皮，埋沒良心地撰寫出多份不符合事實的反對意見。如果規劃署不懂得吸取「屏風障礙」的教訓，香港市民將面臨更嚴重的空氣污染窘境，市民更易患上氣管或呼吸道的毛病，城市的開發及房屋的發展是必須的，但發展房屋更必須有一個理性的規劃，不要「以銀為本」，忽略市民大眾的健康性命！土地雖然有一定價值，但和居民的健康性命的比較，兩者誰孰重要？

大自然的樹木和休憩土地同是珍貴的公共財產，屬於整個社會和下一代，綠化地帶是香港社會資產的一部分，市民可以持續的方式管理這資產，不單可以改善我們的生活質素，更加可以使本港競爭力得到實質地的提升。由於西鐵元朗站物業發展牽涉到大量政府土地，大量破壞林木，製造空氣污染，摧毀市民現使用的道路及休憩土地，公共道路改建私人商廈牟利是罔顧元朗市民健康性命。故此，我們強烈反對九鐵在新元中的屋苑前後興建九幢 35--47 層的屏風高廈，該項目發展是把新元中 5 座樓宇遮得密密麻麻，南北兩面以「三文治式」地包圍，加上城市規劃委員會已批核的新時代廣場的第二及第三期的摩天樓房，四面八方地包圍新元中，樓宇的高度是新元中的一倍，完全遮擋陽光和鮮風，引致空氣不流通，氣溫上升，滋生細菌疾病，同時令市民仿如致身於悶熱的絕谷之中。這項發展是公共道路改建私廈的劣政，倡議者利用行政手段巧立名目強行插進來的九幢西鐵元朗站物業，明顯是規劃亂做，行政失當，製造噪音和污染環境的劣行。

〈我們強烈反對把 YLTL510 劃作「綜合發展」的理由如下：〉

1. 巧立名目，公地私佔

政府土地是人民的土地，亦是人民的資產，政府土地的使用權除了作公共用途外，亦必須根據人民意願而作出適當的決定，對於規劃署和地政總署認為 YLTL510 是珍貴的土地資源，只是他們不了解民生、不尊重民權、更不知道「屏風障礙」、「城市焗爐」對市民的禍害。元朗區議會已是民意代表，亦是民選和政府委任的議員，有關一切政府土地運用必須按照元朗市民意願才符合公眾利益，規劃署和地政總署只不過是人民公僕，而不應以個人或部門的意見而凌駕人民意願，兩署官員皆缺乏環境保護意識，只知土地價值，而不知大眾市民健康，更漠視政府已定下的「通風指引」、「牆壁效應」規劃守則。對於一個負責任的公務員，其最大的任務是要造福於民，保障每一位市民的切身利益，由於房屋發展事關重大，影響深遠的城市規劃更要進行研究經濟、人口增長、道路建設、教育水平、房屋建造、土地運用、環境保護及空氣污染等問題。

2. 錯誤納入公眾設施作綜合發展用途

西鐵元朗站擬建物業是徵用公共道路而改建私廈，朗日路和朗樂路是公共道路，若徵用公共道路不是作公共用途，而將公路改作私人物業，這無異是將公眾的土地，市民的財產送給九鐵發展商，這項違反公眾利益的建設如何令人口服心服？YLTL510 南面巴士總站、的士站、公共廁所、休憩地、小巴停泊處、單車停泊處、綠化地及行人道路都是公眾現使用的設施，任何人以持續發展為藉口而侵佔公眾土地就是製造社會糾紛、社會怨忿、社會矛盾、環境污染的罪魁禍首！

可發展的總樓面面積 = 地積比率 X 建築地盤的面積

根據西鐵元朗站總綱發展藍圖資料，YLTL510 北面地點面積(西鐵上蓋地盤)：77723 平方米，南面地點面積(公眾現使用的政府土地)：73219 平方米。

住用地積比率 = 4.35 ; 非住用地積比率 = 0.29

從上述資料已清晰地顯示倡議者以鐵路為名起樓為實，把遠離西鐵上蓋 70 多米的南面巴士總站地盤據為己有，令其可發展的總樓面面積大增，現質疑這借鐵路發展為名，胡亂把公眾土地的發展權批予九鐵，歸入元朗站專案一同發展是否違反常規？體積龐大的西鐵元朗站擬建物業既高又密集，原因是規劃錯誤，規劃署不應計算地皮內一些公共設施的休憩土地、巴士站、天橋、的士站、行人路、單車停泊處、綠化地、街道及公共設施的面積作為「綜合發展」用地，令西鐵元朗站建築物可建的樓面面積大增。我們質疑當局為何把原本不能發展樓面積的公共設施劃為「綜合發展」用途？這些原先地積比率被視作「零」的公共土地是元朗市鎮東唯一綠化地帶，原意用來紓緩密集的新城市廣場第二、三期未來發展及交通流量，倡議者將這整幅地皮劃作「綜合發展」用途，其地積比率將涵蓋整個 YLTL510 南此兩面，無疑是「谷大」可發展的總樓面面積，令其賺取可觀的售樓利潤。策劃者可曾想到居於元朗站周邊居民的苦況，除景觀被遮擋之外，空氣、陽光、鮮風、交通及公共設施都受到嚴重破壞，規劃署責無旁貸，九鐵發展商也不合乎道德。

3. 牆壁效應，遺禍深遠

元朗區地處要衝，交通頻繁，多條往九龍區的主要幹道均座落在元朗市鎮東之內，車輛產生頗多的廢氣和懸浮粒子，若區內通風不足，汗濁空氣及空氣中的病菌均難以散去，長遠而言，勢必影響區內居民的身體健康，並進一步加重區內公共醫療系統的負擔。西鐵元朗站上蓋物業，其設計是三文治式的建築物圍繞著新元朗中心，南北兩面共興建九座商住物業，擬建樓宇高度是新元中之一倍，形成兩排石屎屏風，阻擋鮮風調節，以及元朗區的空氣流通，對元朗區的遺害深遠，我們對此表示極度憤怒！

龐大建築群會產生「牆壁效應」，形成一道牆，除遮擋日光，更阻礙鮮風，令污染物容易積聚，引致空氣不流通、氣溫上升，令市民仿如置身於暗無天日之絕谷！政府當局必須研究 YLTL510 的發展可行性，修改重建地盤面積不能剔除地盤內的街道、巴士站、的士站和公園，藉此減少樓宇總樓面面積，控制建築物「體積」，直接紓緩發展密度。我們重申本中心居民的立場，我們認為公眾土地應作公共建設，南面巴士站地盤是市民擁有的現有公共設施，倡議者不能以財政收入為藉口把公共道路改建私人商廈去牟取暴利，故此建議把 YLTL510 劃為「政府、機構或社區」地帶的動議是符合元朗區居民的意願！

4. 沙土重臨，人心惶惶

2003 年沙士和 2005 年禽流感疫，死傷數以百計，記憶猶新，為何城規會全不考慮市民健康性命，九座西鐵摩天大樓高聳入雲是新元中的一倍高度，重重圍困新元朗中心，令到空氣不能對流，陽光不能達到，滋生細菌病毒，為何城規會三次審批都輕率批核？策劃者是否有個人利益？政府土地不作公共建設是否歪曲特首「以民為本」的政策？元朗區市民認為九鐵摩天大廈設計明顯侵蝕市民現有權益，其劣等設計與附近環境極不協調，發展商和建築師應被嚴重譴責！

5. 噪音滋擾，耳膜受損

西鐵物業和新元中只有數米之隔，施工期間一定產生大量的噪音，嚴重滋擾附近居民，政府如何規管承建商施工，大量噪音令人耳膜受損。政府土地應興建公共設施，城規會再不能漠視民意，若批核元朗站的屏風摩廈，城規會的公信力將蕩然無存！

6. 社區設施，配套不足

元朗市區全無休憩用地，目前區內的社區、休憩、環境綠化、老人及幼兒服務及公共等配套設施，不足以應付未來居民的需要。

7. 土地運用，私相授受

新元朗中心南面巴士總站並不是西鐵上蓋物業，此地遠離西鐵元朗站 70 多米，中間隔離新元朗中心 5 座樓宇，此政府土地是巴士總站及的士停泊處，此土地是公眾用地，應作公共用途，若為公眾利益應公開招標、公開拍賣上述土地。

8. 溶洞建樓，危如累卵

新元中南面巴士總站是政府土地，距離西鐵元朗站 70 多米，九鐵不應把公眾地方改建私人物業，該地是溶洞發育區，過深在地層打樁，會危害附近樓宇結構安全，而 YLTL510 項目相距新元朗中心只有數米，將首當其衝的受害者。

9. 溶洞灌漿，凶多吉少

YLTL510 位於溶洞發育區，建造九幢西鐵元朗站物業必需大量灌漿，大量灌漿會堵塞地下河流，因而令到水位上升，水位上升因而侵蝕鄰近樁柱，新元朗中心的樁柱將因水位上升而被侵蝕變成危樓，這個責任誰負？是九鐵？是規劃署？是屋宇署？亦或是城規會？

10. 咨詢議會，剛愎自用

元朗區議會及元朗區議員是元朗的民意代表，城規會三番四次都漠視元朗市民的反對聲音，完全漠視特首曾蔭權先生「以民為本」，建造九座西鐵摩天大樓目的只是配套私人大地產商的發展，着眼金錢回報，這項違反元朗市民的意願，令人懷疑城規會公正、公判、公平、公道和公信力！

11. 規劃指引，名存實亡

據規劃署住宅用地其中三大指引：

- a.) 採用適當地積比率、梯級式建築，將建築線後移以減低對毗鄰發展的負影響。
- b.) 設計新樓座向時，要減低對毗鄰的滋擾。
- c.) 留足夠地方，作為與周邊環境之間的緩衝區。

規劃署與自己定出指引完全違背，不能以身作則，怎能服眾？怎能叫眾私人地產發展商跟從規劃指引，可能嗎？規劃署官員高官厚祿，為何規劃從不為市民着想？牢籠圍困是良政嗎？行政長官首訓示公僕要「執政為民、鞠躬盡瘁」！這樣囚籠式規劃如何向市民交代嗎？

12. 逃避責任，迴避賠償

由於西鐵工程在其旁邊數米挖掘地基及灌漿工程後，便出現了裂痕，出現了下陷，九鐵公司卻推卸責任，以自然沉降為申辯理由，不肯承擔責任。如果日後西鐵在本中心南北兩面起樓，更會諸多藉口，逃避責任，迴避賠償，更要小業主聘請顧問公司進行研究，提交專家意見控告西鐵公司的話，實在是天方夜譚！

13. 通道狹窄，坐以待斃

西鐵落成九座樓宇後，本中心消防通道變得非常狹窄，若風災或火災發生，政府各部門難施以援手，新元中居民只能束手待斃！若發生衝天大火災，到是死傷數以百計，請問責任誰負？

14. 拆毀天橋，掩耳盜鈴

由本中心到雞地是單靠一條天橋連接，每日有無數學生、居民出入，況且天橋是24小時開方的。但西鐵拆毀此橋後，改由商場內道路通行，強迫市民接受，即從市民擁有的道路權變成商人的專利品，這還不是搜刮民膏嗎？

15. 官商合營，習以為常

根據九鐵職員李瑞冰小姐給本中心居民的電郵，現質疑是否所有西鐵元朗站物業售樓得益都歸于政府，現質疑政府土地不作公共建設，而以特權改作私廈，是否官商合營？是否以新元朗居民的健康建築於 YLTL510 發展上？

16. 滿佈裂痕，岌岌可危

九鐵三次向城規會申請更改土地用途，全無諮詢新元朗中心居民，現質疑九鐵在溶洞下建造九座 35-47 層摩天大樓有否和城規會的委員實地視察的可行性？新元朗中心現裂縫處處，新元中若因九鐵起九座摩天大樓而變成危樓，請問責任誰負？九鐵、城規會或政府？

17. 愛護樹木，一竅不通

YLTL510 這塊狹長土地原是公眾土地，亦是元朗市鎮東面唯一的綠化地帶，它不但可以紓緩其它私人發展商在元朗東面密集式的發展，而且種植在此處的樹木可提供新鮮空氣給市民享用，綠樹是家園的空氣淨化器，把我們呼出的二氧化碳循環再造，是解決環境污染的好辦法，何故策劃者爲了短暫的金錢回報而大量砍伐林木，人爲地破壞生態環境？

18. 破壞環境，十惡不赦

「綠化地帶」十分重要，必須予以保護，九廣鐵路公司若在政府土地興建九幢 35-47 層摩天大樓，必定破壞周邊環境設施，九鐵並未提供任何證據，證明爲何無需遵守「綠化地帶」的規劃意向，城規會批准九鐵這宗西鐵元朗站物業，即是鼓勵有關人士爲私利而非法清除政府土地植物，非法破壞綠化環境，這項違反公眾利益的建設如何令人口服心服？

19. 空中花園，損人利己

新元中西面有大量綠化地帶及一間公眾廁所，這十年中，種有無數的香港市花洋紫荊和龍柏等珍貴樹木，此處的洋紫荊是稀有品種，每逢開花的季節，元朗市民扶老攜幼在樹下拍照留念。香港本地旅行團亦在假日裡帶領港九市民及海外遊客乘專車到本中心附近傳統古老圍村參觀，樹木是重要的公共財產，應當受到保護，理應按照環保條例，保護樹木，愛護園林，何以爲了金錢就埋沒了良知？就埋沒了理性？拆毀公共設施，興建龐然大物的摩天樓宇，杜絕市民及旅客的遊覽休憩地帶，摧毀香港旅遊勝地(東方明珠)的美譽。九鐵設計的「空中花園」是完全荒謬絕倫，此「空中花園」離地面 60 多呎，又不是開放給市民享用其設施，其目的是標榜它的物業設施，令到其物業賣相增值。

20. 城規委員，人云亦云

九月一日的城規會會議上只有我們居民代表單一向城規會委員陳述申訴理據，九鐵、政府部門和城規會委員全無發問，閉門討論及投票，居民無從知悉，由於城規會委員是官方委任，閉門討論重大事項，難免令人懷疑黑箱作業？

21. 規劃地政，一丘之貉

政府土地是人民的土地，亦是人民的資產，政府土地的使用權除了作公共用途外，亦必須根據人民意願而作出適當的決定，對於規劃署和地政總署官員認為 YLTL510 是珍貴的土地資源，只是他們個人意見，亦不了解環境遭受到污染對整個香港的禍患。元朗區議會已是民意代表，亦是民選和政府委任的議員，有關一切政府土地運用必須按照元朗市民意願才符合公眾利益，規劃署和地政總署只不過是人民公僕，而不應以個人或部門的意見而凌駕法律，兩署官員皆缺乏環境保護意識，只知土地價值，而不知大眾市民健康，更漠視政府已定下的「通風指引」、「牆壁效應」規劃指引守則，對於一個負責任的政府，其最大的任務是要造福於民，保障每一位市民的切身利益，由於房屋發展事關重大，影響深遠的城市規劃更要進行研究經濟、人口增長、道路建設、教育水平、房屋建造、土地運用、環境保護及空氣污染等問題，九鐵、規劃署和地政總署從來沒有將市民的利益和對他們的要求放在心上。

22. 九鐵行事，我行我素

九鐵在元朗站擬建物業事項，全無回應新元中居民訴求，對於投訴者他們往往搬出專業評估，嚇窒對方，符合最低標準，推御責任。例如：本中心泳池、外牆、地台下陷，竟聲稱自然下陷，理所當然！本中心第一座至第二座地台爆裂全因興建元朗中心西鐵站，池泳、橫樑、行車道都有嚴重裂縫，請問政府如何擔保地質、結構安全？本中心日後龐大的維修費用誰付？

23. 侵權奪產，不可思議

本中心關注組曾多次去信特首，雖獲轉介各部門跟進，但各政府部門你推我卸，置身事外，一切以其他部門工作範圍作藉口而迴避責任，就以地政總署總產業測量師（鐵路發展）林惠霞女士二零零六年五月八日回覆的電郵，全無回應新元朗中心居民有關 DD115 Lot1576(部份)收地事項，徵用新元中居民擁有的私人土地而不給合理的賠償，三番四次以啓勝管理服務公司是代理人為由而疏忽職責，請問這些領取高薪厚祿的公僕是否尸位素餐？收地不給予賠償是否漠視香港法律？

24. 咨詢市民，墨守成規

九鐵作為新元中大業主應明白有關土地用途的改變必須符合當年買賣合約的規

範！現質疑九鐵就有關申請改變土地用途事宜為何從未向新元中第一手買家查詢？為何九鐵從未張貼有關更改土地告示在本中心大堂？為何九鐵作為政府代理人建造九座 47 層高摩廈從未諮詢新元中的第一手業主？為何九鐵更沒有逐個郵寄給新元朗中心第一手業主告訴九鐵有關向城規會申請土地用途原為「其他用途」改為「綜合發展區」？就算九鐵得到規劃署的錯誤安排，城規會漠視民意的審批，九鐵若一意孤行地強行起樓，日後本中心 5 座樓宇出現的裂縫、漏水、噪音、電訊干擾、沙塵及結構問題，九鐵必須承擔一切後果！

25. 錯誤景觀，理解膚淺

元朗民政專員在九鐵三次向城規會申請更改土地用途，全無張貼有關申請告示在新元中大堂，全無諮詢新元中居民意見，更以錯誤的景觀為由，全無考慮新元中五座樓宇結構安全，全無考慮西鐵九座屏風摩廈的「牆壁效應」對居民的影響，現質疑元朗民政專員是否只向數位地區人仕作假諮詢？何故大部分新元中居民被瞞騙？這樣的申請為何就這樣輕率糊混過關？因此我們絕不認同城規會批核九鐵在政府土地上興建私人物業？更絕不接受九幢屏風式摩天大樓！

26. 天橋橫跨，侵權行爲

南北新樓之間築一私人行車天橋，橫跨本中心西面平台，高度與本中心平台近乎平衡，更與本中心游泳池相隔祇數米。天橋之塵埃廢氣將嚴重污染本中心游泳池水質及低層住戶居住環境，加上北面樓房近在咫尺，兩者皆令游泳者毫無私穩。游泳池是本中心唯一康樂設施，倡議者卻如狼似虎地掠奪我們的權益，設計荒謬絕倫，自私自利。

27. 塵埃滋擾，易患肺癌

西鐵物業施工期間一定產生的大量塵埃，由於元朗鄰近深圳工業區，加上新元朗中心和西鐵地盤相距僅數米，承建商施工期間產生大量沙塵及有害物質令人易患上癌病。政府土地上興建損人益己的產業，陷居民於絕谷，策劃者如何面對群眾？

28. 環保訴求，響徹雲霄

特首籲請發展商和建築師在設計建築藍圖時，應考慮香港的氣候需要，使室內空氣更為流通。九鐵作為公共運輸機構應明白惡劣空氣質素會引致可怕後果，不單影響這一代，更會禍及我們的子孫後代，空氣污染更會令專才卻步、窒礙投資、損害旅遊業，最後會阻礙經濟增長。

29. 藍天行動，一呼百諾

西鐵兩幅巨大的石屎屏風，三文治地包圍住新元朗中心，住在屏風裏的人盡覽景色，活在屏風後的人卻是「不見天日」，悶熱難擋。居民解決辦法，唯有緊閉窗戶，開燈、開冷氣，令耗電量大增，政府如何履行「藍天白雲」行動？

30. 順應民意，亡羊補牢

新元中南面巴士總站是空曠的綠化土地，樹木在此生長亦有 10 多年，休憩地是公有土地，是公眾擁有的，居民希望保留綠化地帶來生活質素的提升。

總結以上居民意見

香港要回復藍天白雲，人人都要貢獻一分力量，環保不是一個空談口號，政府當局必須從諫如流，為市民締造一個稱心的居住和工作環境，塑造一個為民着想的社區。環保是香港持續發展的一個極重要議題，而且相對於全球已發展地區，香港的環保工作，確是落後非常，香港的污染源頭在哪？除了來自大陸的廢氣外，誰製造最多固體廢物？地產發展商應有良知和理性，九鐵不應以持續發展為理由而把新元中製造成為城市焗爐、製造環境污染及破壞和諧穩定的社會！

在 YLTL510 的狹長地帶起樓並不會令到九鐵物業有極大收益，現香港市民是精明投資者，有誰人會買入密度高而空氣差且戶戶相對的物業？九廣鐵路公司是社會公共交通運輸機構，必須履行社會責任，不要只顧眼前利益，更不要為了金錢而摧毀九廣鐵路公司百年良好聲譽，我們新元朗中心的 5000 多居民置業于此，不是幾年或一代人的小事情，而是關係到幾代或幾世的大事，故衛生問題、樓距、排水、採光、安全、通風、溶洞等諸多問題，一日不解決，我們堅決不容許！我們一直堅信特區政府「以人為本」的城市規劃，冀望執政者能貫徹執行特首的藍天行動，保護環境，造福社群！故此我們認為元朗市鎮地段 510 號 應由「綜合發展區」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以符合元朗市民對現今社會的環境保護訴求！

還有很多詳細資料和圖片，請瀏覽新元中網頁！

網址：<http://hk.geocities.com/sunyuenlongcentre/>

最後，謹祝工作順利，生活愉快！



(新元朗中心業主委員會)
梁彥權，鄧永明，李生
副主席，主席，副主席
二零零七年二月二十七日

通訊地址：

新界元朗朗日路八號，新元朗中心住宅平台服務處轉交新元朗中心（新元朗中心業主委員會）

電郵：Groupsunyuenlong@yahoo.com.hk

副本抄送：立法會秘書處
申訴專員戴婉瑩女士
行政長官曾蔭權先生