

CB(1)1033/06-07(09)



公民黨在 2007 年 2 月 27 日  
立法會規劃地政及工程事務委員會會議上  
就「發展項目產生屏風效應」問題提交的立場書

引言

1. 近年來，樓宇興建密度引發的環境及社區衛生問題，已經成為公眾關注的重要議題。
2. 現時香港海岸擠滿高達八十層的大廈，完全罔顧美感與空氣流通的基本需要。
3. 俯拾皆是的惡例見於南昌、柴灣，接踵而來的有元朗、荃灣及維港兩岸；即將興建的九個鐵路上蓋項目，全部均為高達五十層的高密度屏風式設計。

「屏風效應」出現的成因

4. 九十年代後期，由於政府提出「八萬五」房屋政策，加上規劃原則「以車為主」，新區地盤越劃越大，街道更見疏落；
5. 地產商發現，可以在地盤內劃出街道，以減少建築面積，於是住宅出現位處五、六十樓高的大平台，加上「海景有價」，所有單位

都密密麻麻地擠在向海一方；

6. 政府為鼓勵環保建築，豁免露台等設施計入建築面積內，令建築物體積因而大增。

「屏風效應」造成的影響

7. 「屏風樓宇」對於鄰近社區的日照、空氣流通、景觀、道路交通以至社區衛生均會造成嚴重影響。
8. 「屏風樓宇」減弱區內的通風，令空氣質素變差，容易染上呼吸道疾病，一旦爆發傳染病，更會增加居民「中招」的機會，且比其他地區的傳播速度更快。
9. 路面汽車廢氣是空氣污染的其中一個主要來源，建於馬路兩旁的大型住宅平台，有如兩堵圍牆，熱氣與廢氣被困在當中，難以吹散，形成「熱島效應」。

現存制度的漏洞

10. 現時各種發展項目要經由城市規劃委員會（簡稱「城規會」）審批，由於城規會尚未獲得獨立的秘書處支援及財政預算，以致被政府那種爭取最大土地收入的思維所左右。
11. 城市規劃機制欠缺社區層面的民主參與，居民只能對損害社區利益的項目作被動的反對，卻難以正面提出替代方案。

12. 儘管規劃署在去年八月修訂《香港規劃標準及準則》，加入「空氣流通指引」（簡稱「指引」），但只適用於大型政府建築，私人發展商、鐵路部門及市建局等均不受約束，大大降低「指引」的效果。

#### 改善建議

13. 政府必須改革城市規劃制度，將城規會改組為獨立、專業，並由非官方成員領導的的規劃組織。
14. 增強地區人士在分區、密度、建築體積、功能等規劃範疇的參與，並考慮設立「規劃資助」計劃，讓受影響的居民與商戶更易獲得獨立及專業的意見，令規劃更符合社區意願。
15. 「屏風效應」問題的癥結，在於過高的發展密度，政府應小心考慮不同地段的地積比率，降低樓宇高度密度，配合通風設計，並確保海濱景觀不被大型屏風樓所遮擋。
16. 設法減低「峽谷效應」，包括擴大行人區，以街道劃分街區，同時為樓宇間預留適當距離，把街道還給市民，同時改善空氣質素。
17. 由於以玻璃幕牆為主的建築物，在烈日當空時形成光線反射作用，在附近產生高溫現象，政府應監管樓宇建築物料，以減低反射作用的不良效果。