



南昌及元朗站上蓋物業發展 方案檢討

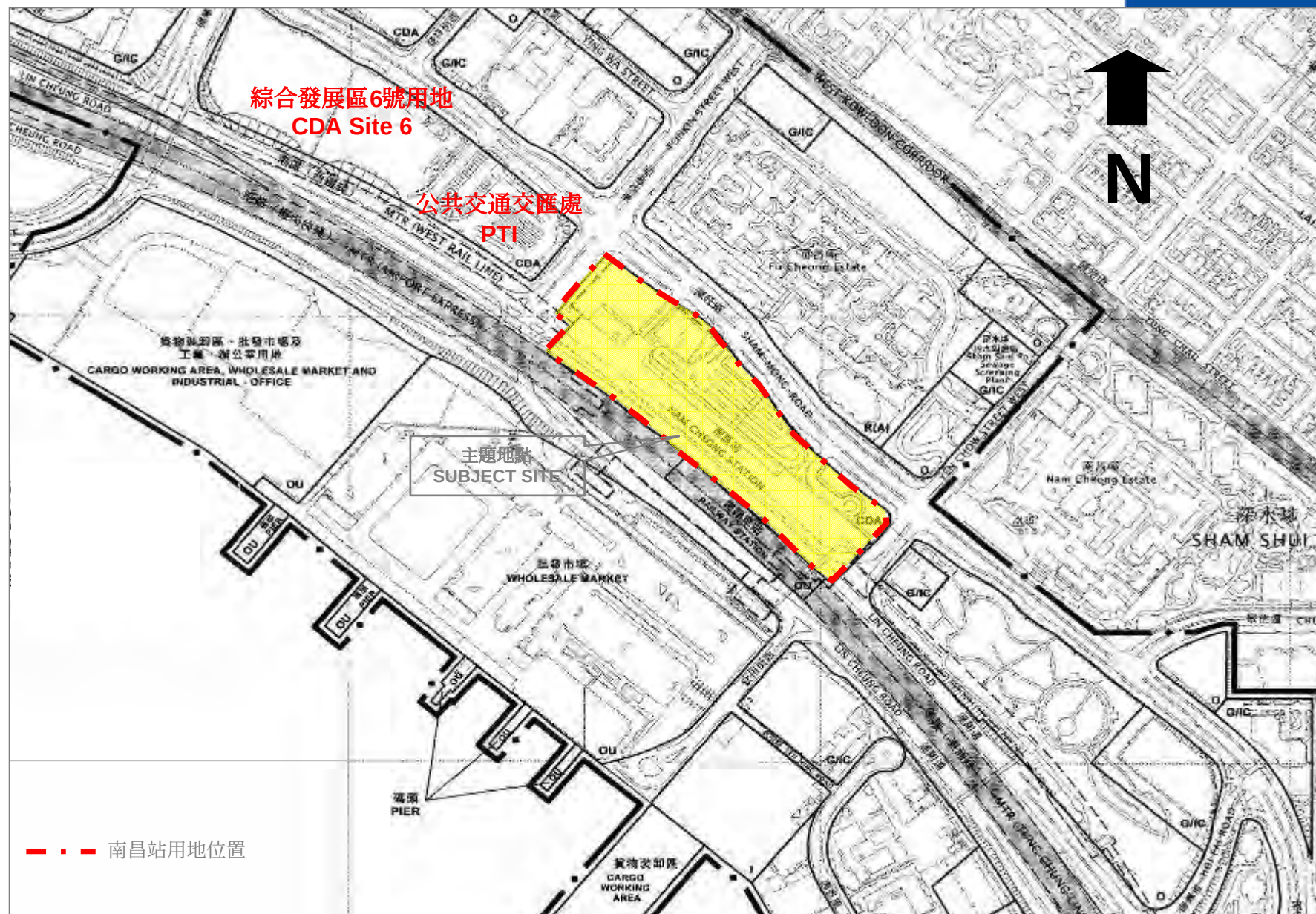
主要檢討方向

1. 減低發展密度，增加通風廊和觀景廊，改善通風和視野。
2. 引進休憩空間、階梯式平台及增加綠化，以改善生活環境。
3. 提供鐵路上蓋房屋供應，滿足社會需要；鼓勵使用環保鐵路交通，達致可持續發展的規劃目標。
4. 在調整發展密度與善用珍貴土地資源之間，取得平衡。

優化措施

- 減低發展密度
- 引入通風廊
- 改善景觀視野
- 降低樓宇高度
- 降低平台高度
- 加入露天廣場
- 加強空氣流通

南昌站物業發展



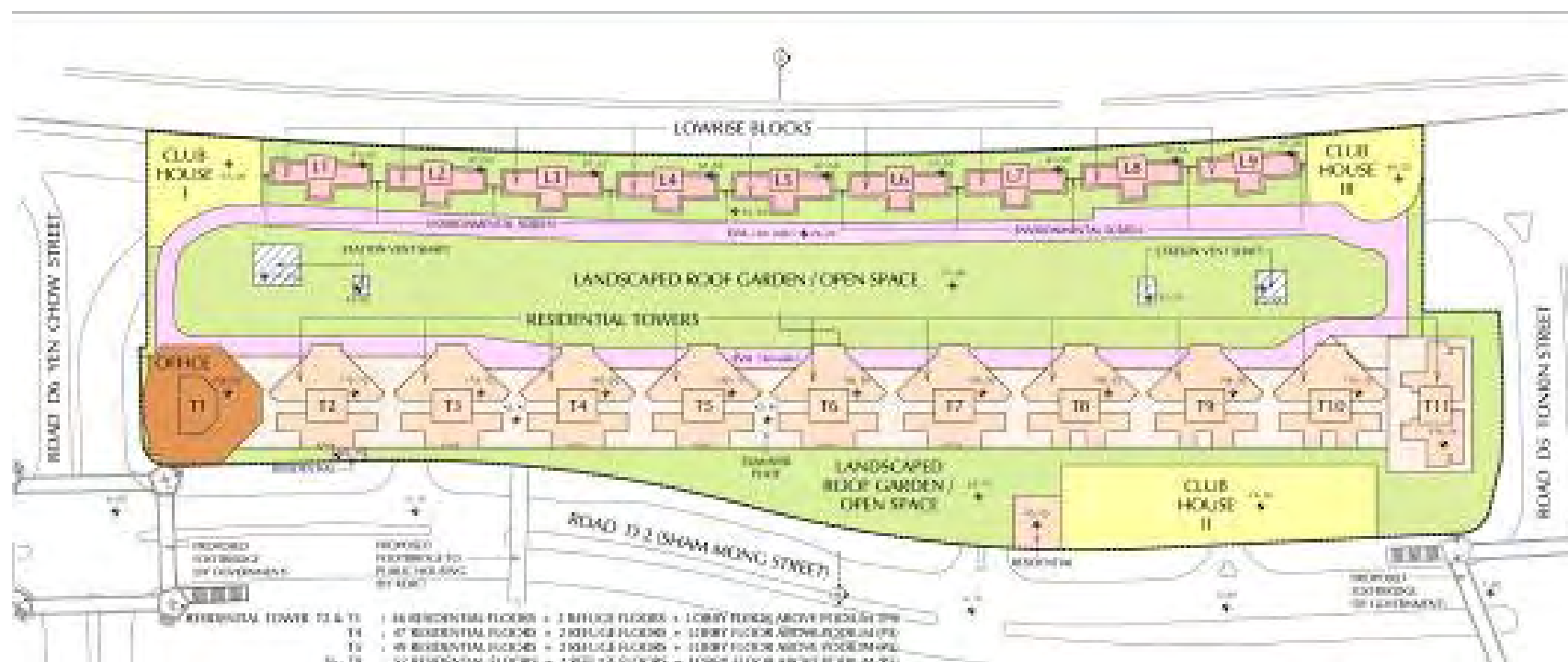
南昌站用地位置圖

(取自西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21)

南昌站物業發展項目地盤現場照片



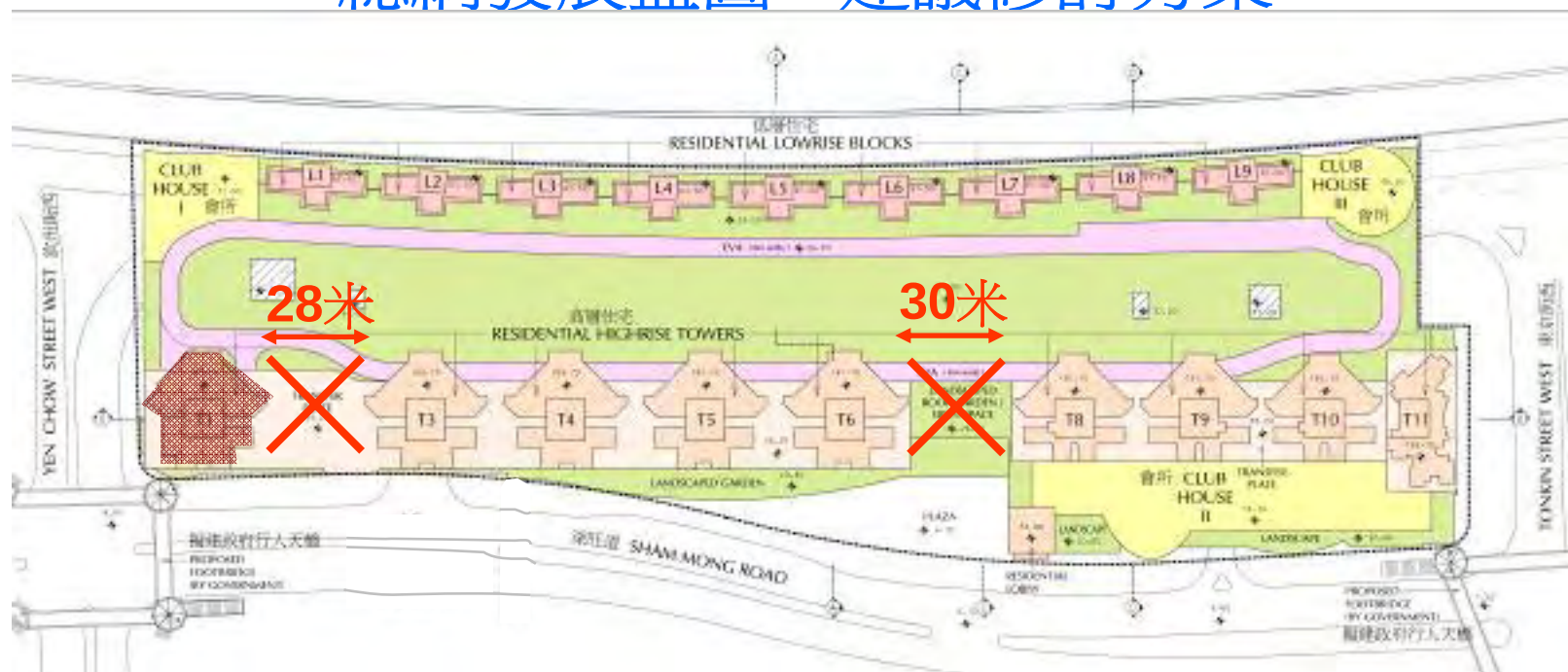
總綱發展藍圖 - 已批核方案



改善空間及發展限制

- 發展密度
- 樓宇排列
- 部份地基工程已完成

總綱發展藍圖 - 建議修訂方案



主要優化

- 取消 2 座高層住宅樓宇 (總樓面面積減少 66,493 平方米, 住宅單位數目減少 926 個)
- 寫字樓改為住宅
- 引進 28 米 及 30 米 寬景觀及通風廊
- 平台後退，設置 1000 平方米露天廣場

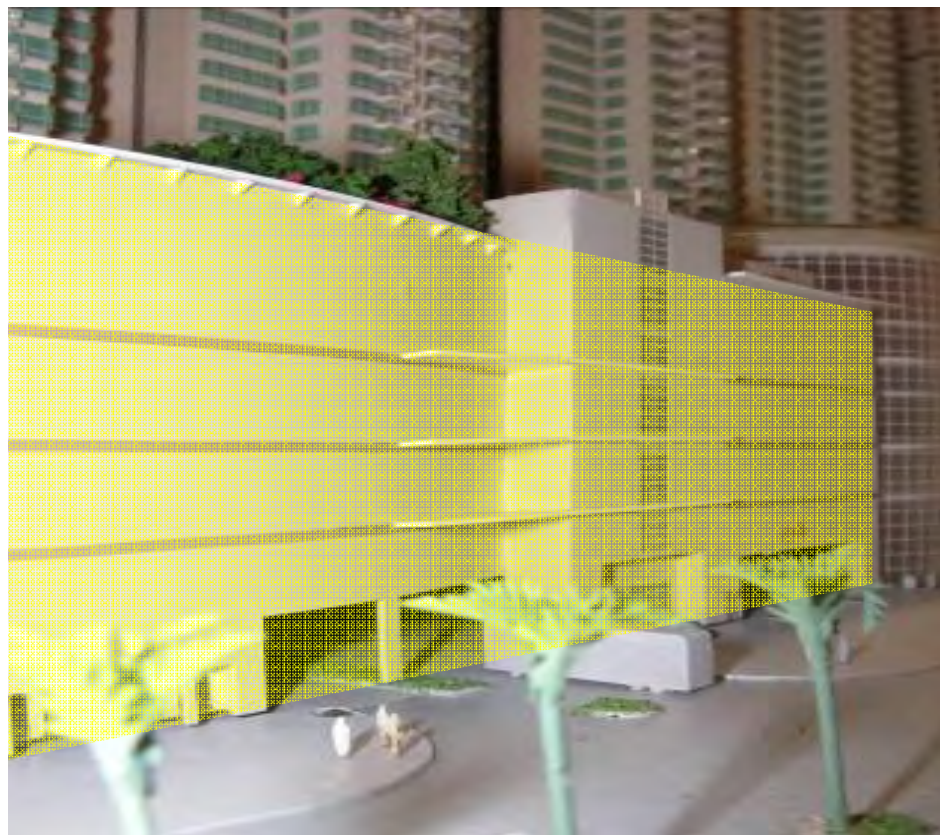
建議修訂方案示意圖



主要優化

- 引進 28米 及 30米 寬景觀及通風廊
- 降低樓宇高度

已批核方案平台示意圖



改善空間

- **5層高平台設計**
- **街道景觀及通風**

建議修訂方案平台示意圖

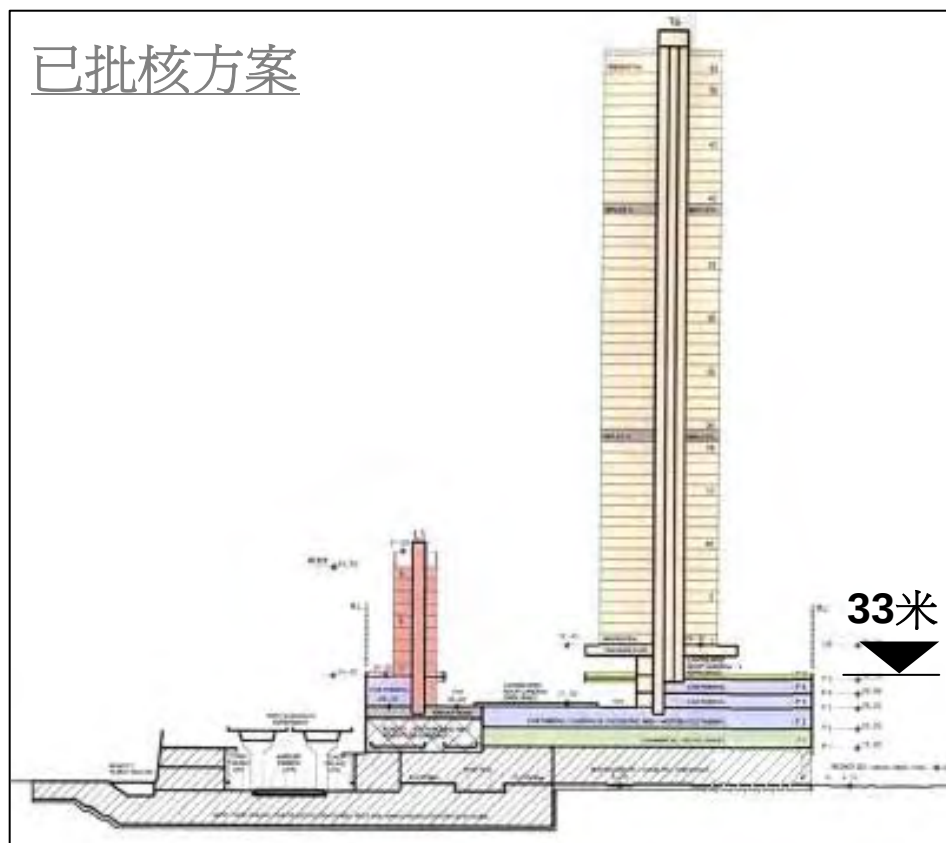


主要優化

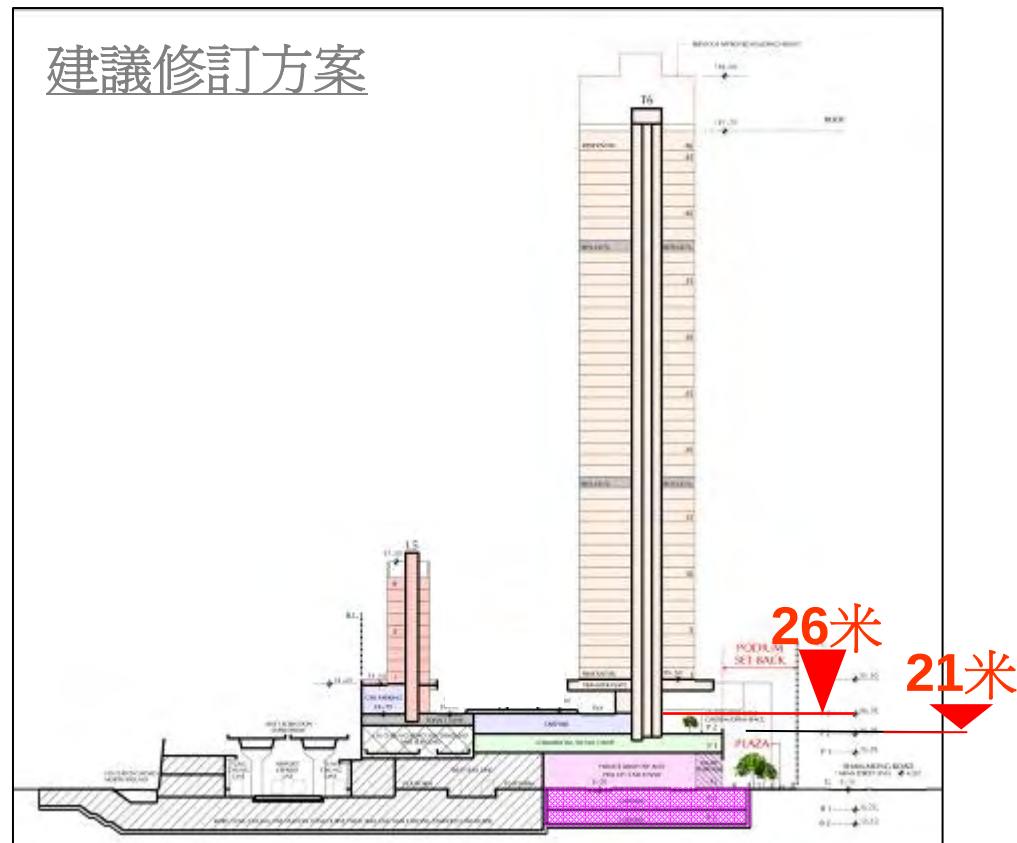
- 階梯式平台臨街高度比原來降低**12**米
- 平台中央後退**25**米
- 設置**1000**平方米露天廣場

發展剖面圖

已批核方案



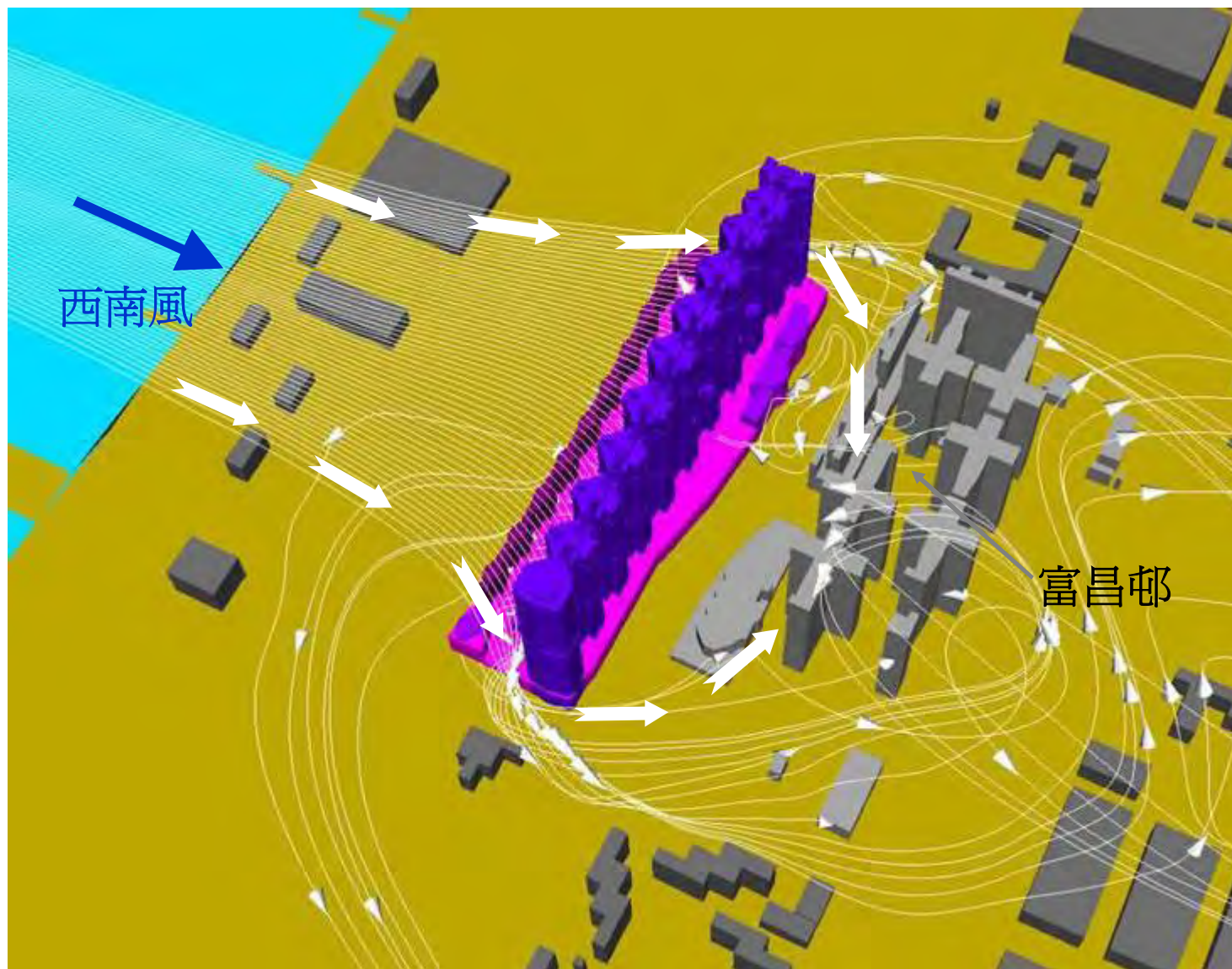
建議修訂方案



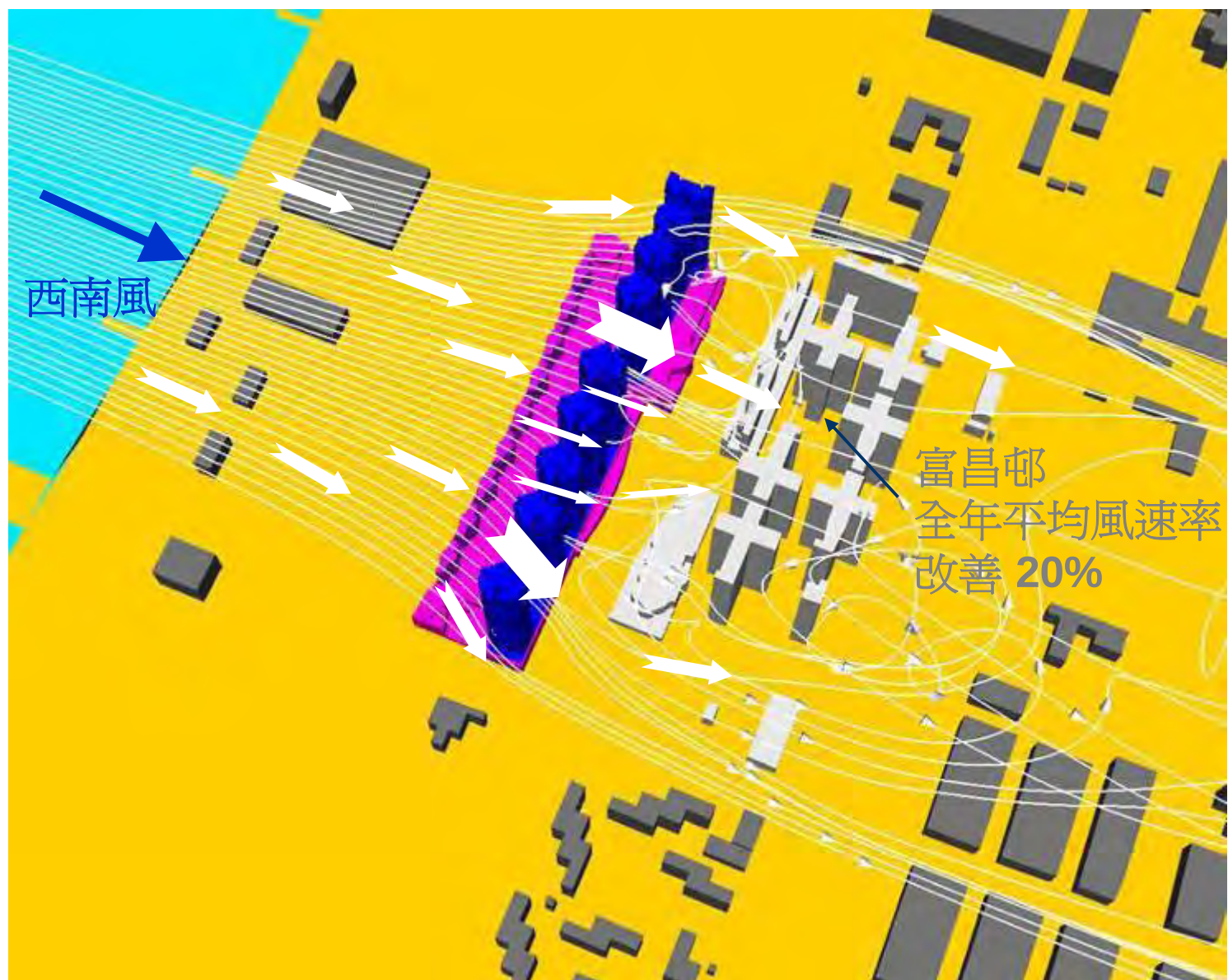
主要優化

- 以 2 層地庫停車場取代平台停車場
- 平台後退及引進露天廣場
- 平台高度由 33米 降低至 21米 及 26米

已批核方案空氣流動圖



建議修訂方案空氣流動圖

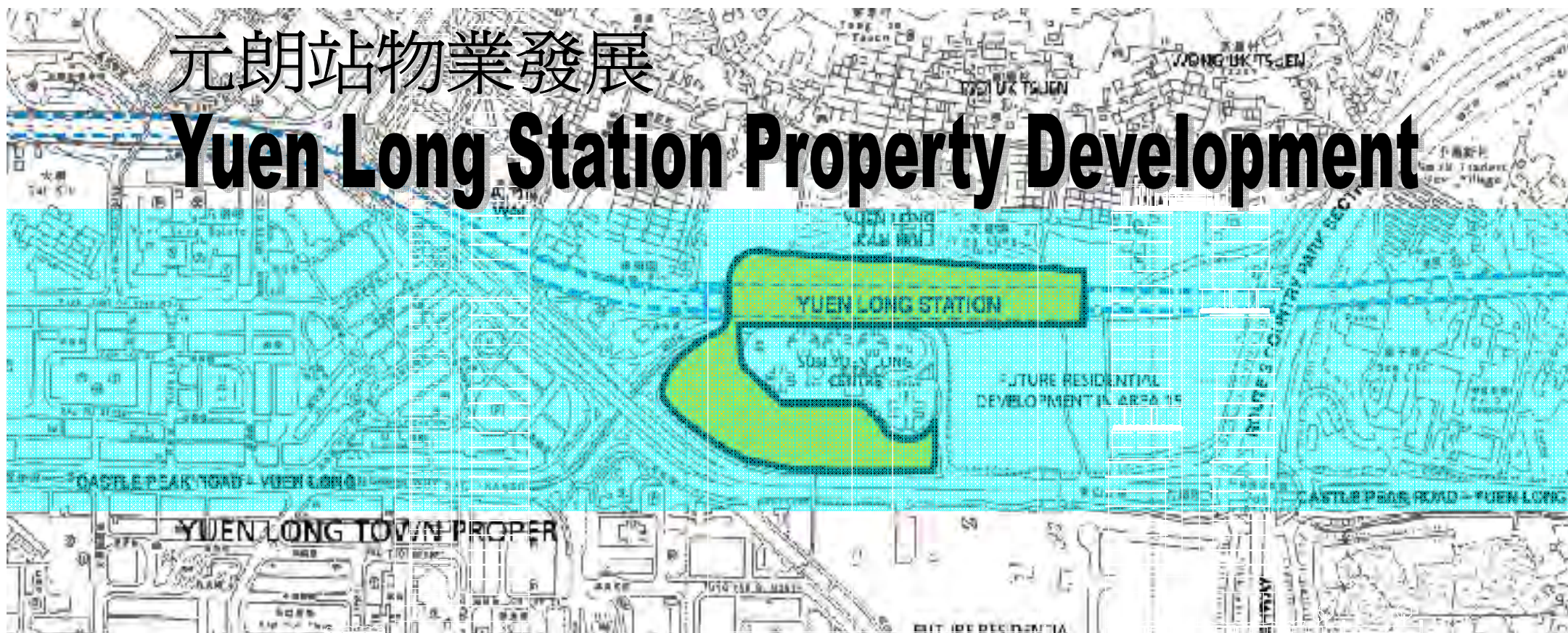


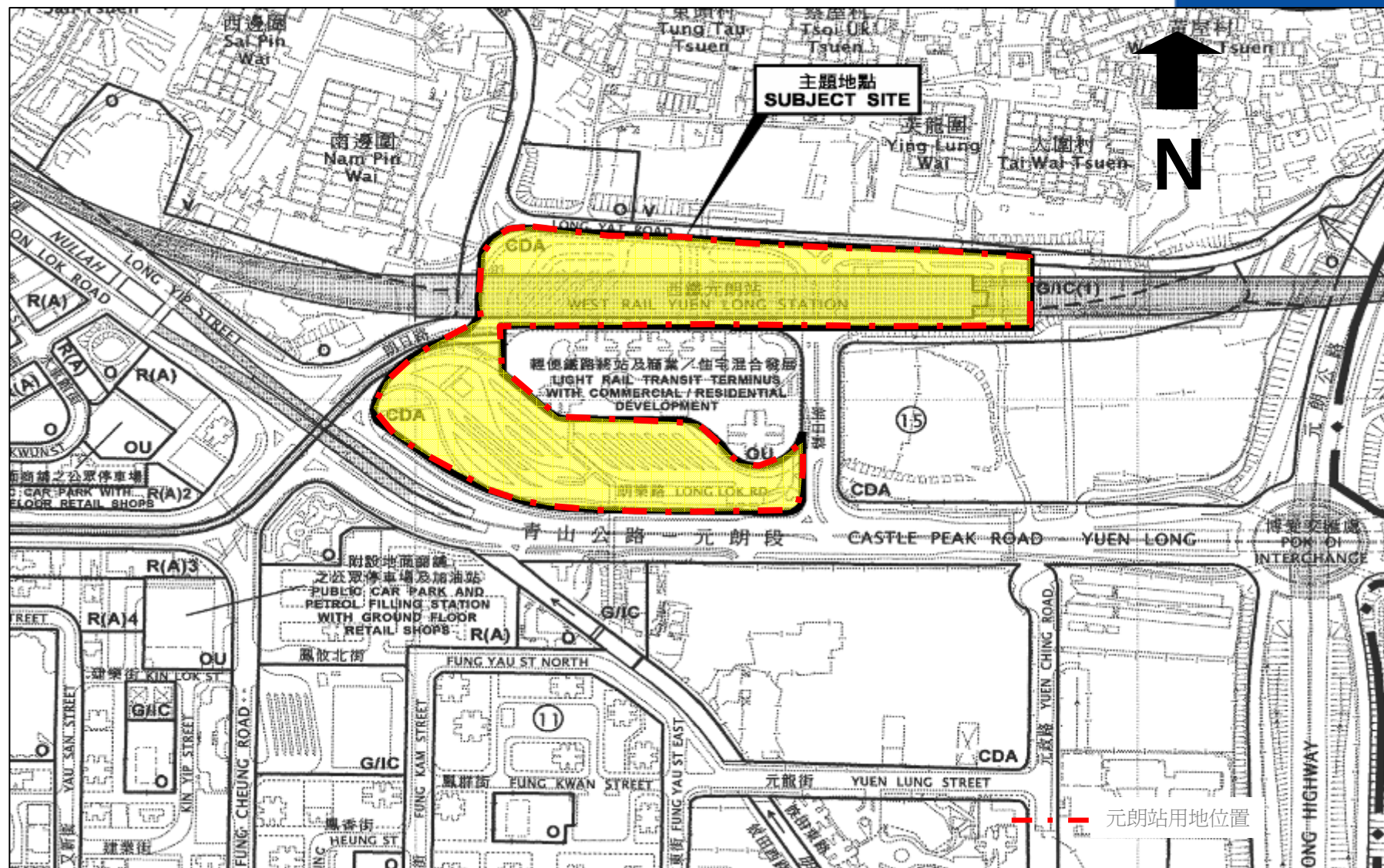
建議修訂方案之優化總結

	已批核方案	建議修訂方案
減少樓面總面積	369,600平方米	303,107平方米
總地積比減低	8.0	6.6
住宅優化		
1. 取消 2 幢高層樓宇	11幢	9幢
2. 住宅層數減少 3-6 層	52層	46層
3. 降低樓宇高度	179.7米 - 196.5米	169.7米 - 181.7米
4. 減少住宅單位數目	4,247	3,321 (-926)
平台優化		
1. 減少平台層數	5層	3層
2. 降低平台高度	33.7米	20.95米
3. 加入地庫停車場	-	2 層地庫停車場
4. 加入露天廣場及階梯式平台	-	增設
空氣流動優化		
1. 富昌邨之全年平均風速率		改善 20%

元朗站物業發展

Yuen Long Station Property Development

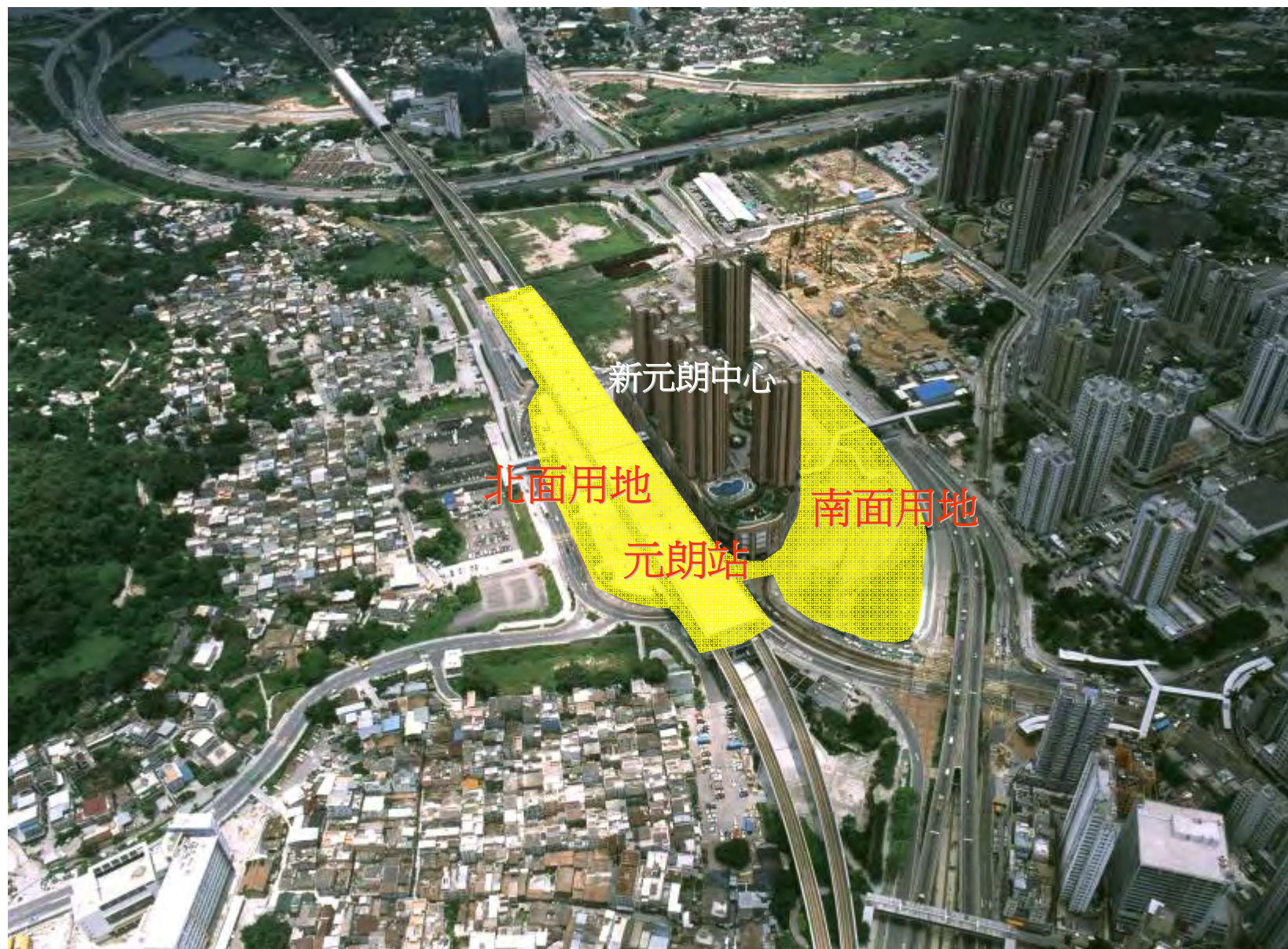




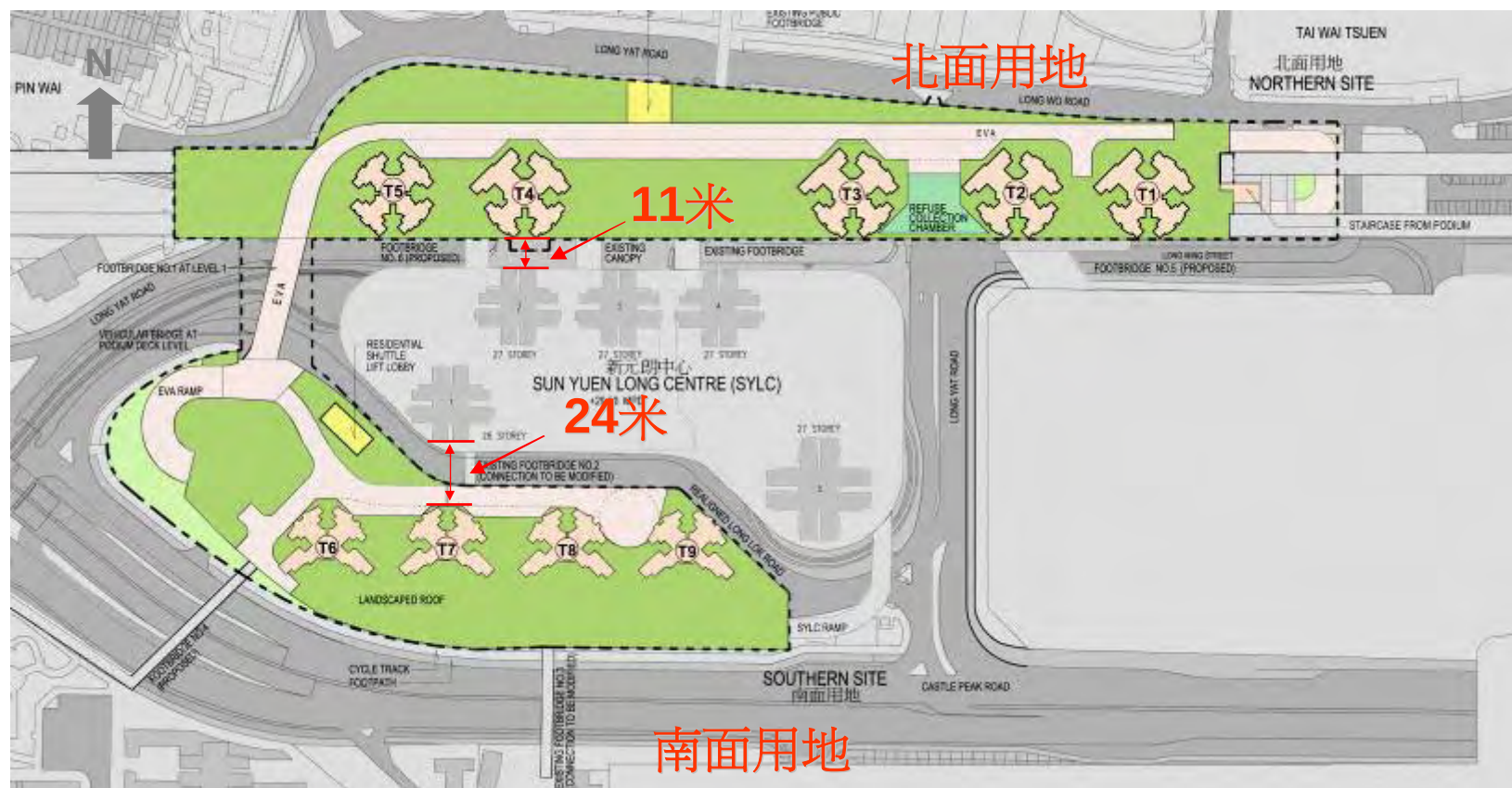
(取自元朗分區計劃大綱核准圖編號SYL/18)

元朗站用地位置圖

元朗站物業發展項目地盤現場照片



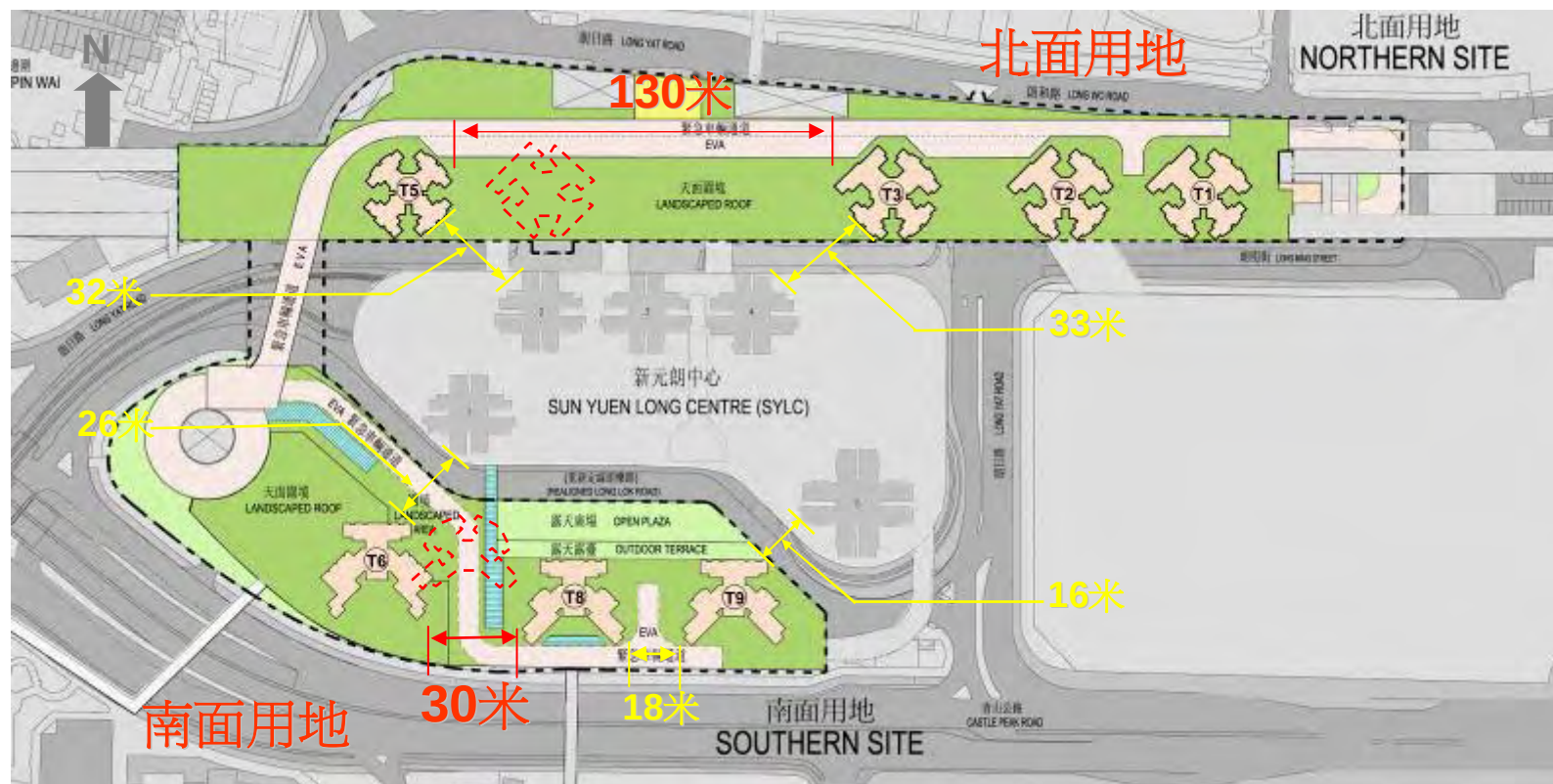
總綱發展藍圖 - 已批核方案



改善空間及發展限制

- 毗鄰新元朗中心
- 部份地基工程已完成

總綱發展藍圖 - 建議修訂方案



主要優化

- 取消 2 座高層住宅樓宇 (總樓面面積減少 24,480 平方米, 住宅單位數目減少 456 個)
- 引進 30 米 & 130 米 寬通風及景觀廊

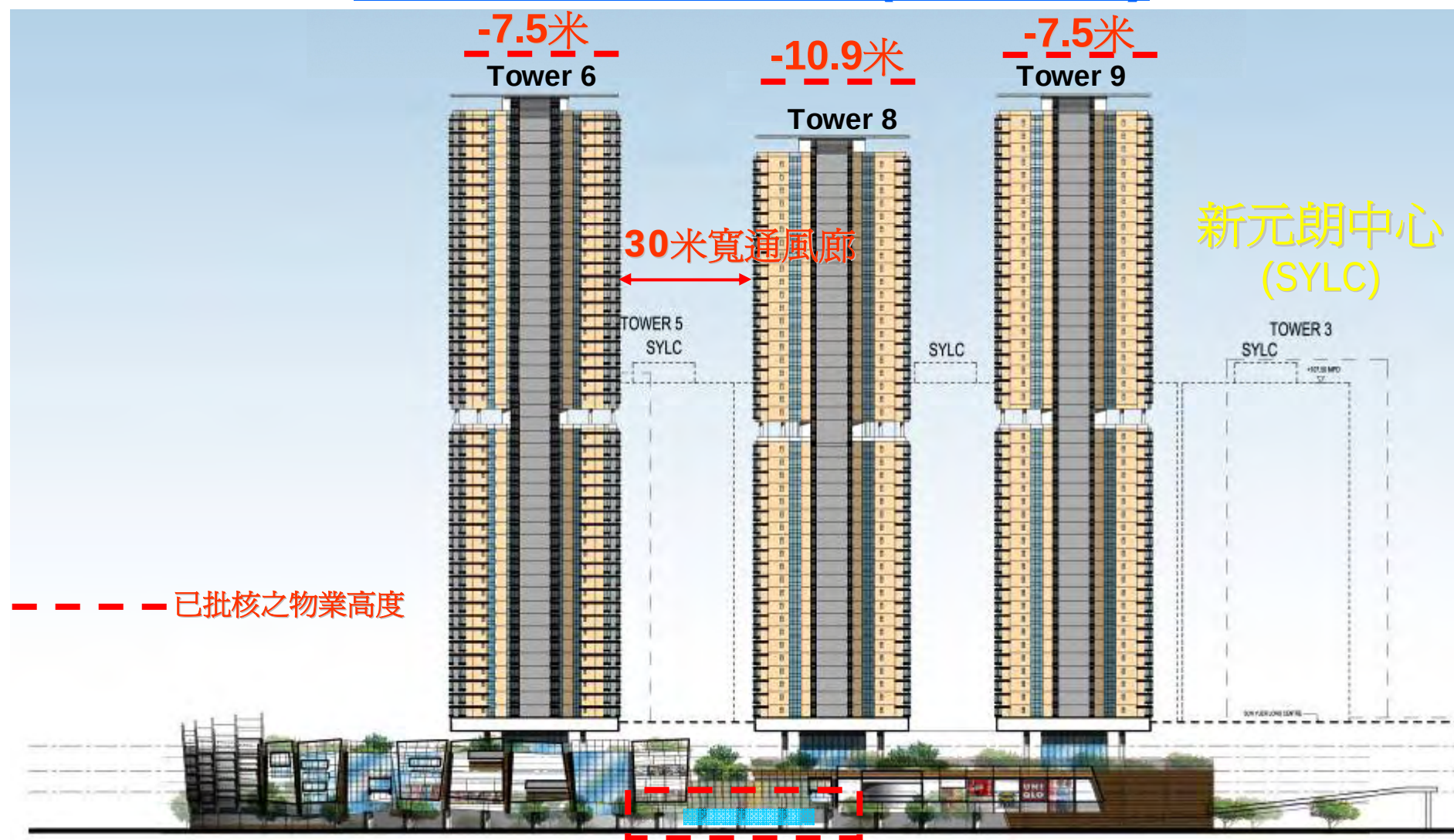
建議修訂方案示意圖(北面用地)



主要優化

- 引進 **130米** 寬通風及景觀廊
- 降低樓宇高度

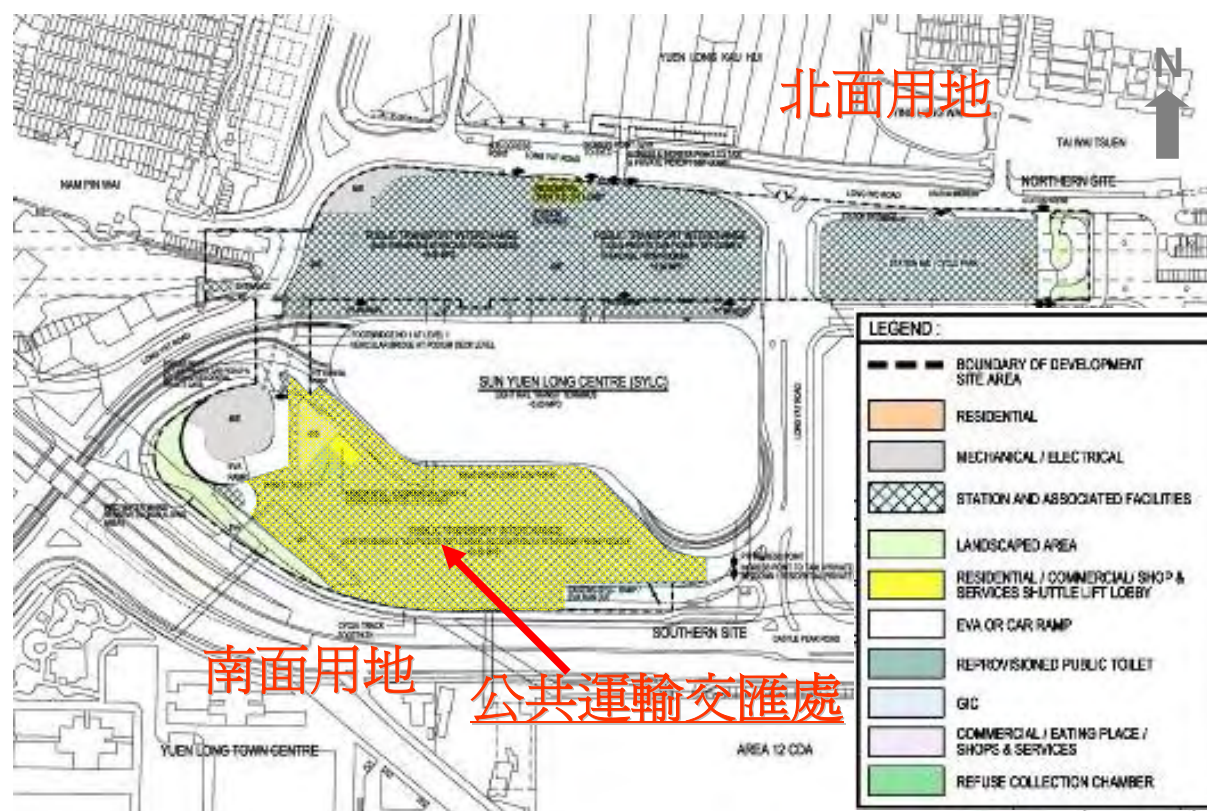
建議修訂方案示意圖(南面用地)



土安優化

- 引進 30米 寬通風及景觀廊
- 引進 30米 寬通風窗口
- 降低樓宇高度

已批核方案(南面用地)



改善空間及發展限制

- 地面公共運輸交匯處
- 平台停車場

建議修訂方案(南面用地)



主要優化

- 以 **2 層地庫停車場**取代平台停車場
- 引進**1200**平方米露天廣場於地下
- 引進 **30米** 寬通風窗口
- 提供社區設施

平台示意圖

已批核方案



建議修訂方案



主要優化

- 引進**1200**平方米露天廣場於地下
- 一樓增加階梯式露天平台
- 比新元朗中心平台低最少**11**米

已批核方案空氣流動圖



建議修訂方案空氣流動圖



全年平均風速率改善 **13%** (新元朗中心平台)

建議修訂方案之優化總結

已批核方案

建議修訂方案

減少樓面總面積
總地積比減低

160,842平方米
4.64

136,362平方米
3.93

住宅優化

1. 取消 2 幢高層樓宇
2. 住宅層數減少
3. 降低樓宇高度
4. 減少住宅單位數目

9幢	7幢
47層	44層
110.05米 - 174.50米	106.85米 - 167.00米
2,214	1,758(-456)

平台優化

1. 減少平台層數 (南面用地)
2. 降低平台高度
3. 加入地庫停車場
4. 引進露天廣場及平台

3層	2層
23.45米	18.25米
-	2 層地庫停車場
-	地下及一樓

空氣流動優化

1. 新元朗中心之全年平均風速率

改善 **13%**

謝謝