

洪水橋擬成「新界中環」商業密度大增樓面面積如 5 個國金

【明報專訊】發展局銳意發展洪水橋新發展區為新界西北最大的商業樞紐，局方昨指總面積達 714 公頃的發展區，涉及經濟發展的用地較住宅用地更多，擬建的洪水橋港鐵站一帶將成市中心，當中商業地皮發展密度將大增，提供逾 2200 萬平方呎商業樓面，相當於 5 個中環國金中心的樓面，是中環甲級寫字樓的樓面總和，可望成新界區的「中環」。

測量界料有協同效應

測量師學會會長何鉅業表示，洪水橋毗鄰后海灣，鄰近港深西部通道，位處本港及深圳主要貨運及客運的策略性位置，是本港物流、倉儲發展的重要區域，若成為新界西北商業中心，亦可發揮協同效應。他認為除住宅用地外，社會上對商業及物流用地亦有殷切需求，規劃時亦需平衡。

政府昨日起就洪水橋新發展區展開 3 個月公眾諮詢。根據最新規劃方案，新發展區剔除原先納入範圍內、位於青山公路南面的住宅區，涉及的總面積為 714 公頃，較上次 826 公頃減少 14%。可發展用地為 442 公頃，經濟發展的用地則有 107 公頃，佔可發展用地比例高達 24%，較發展住宅的 87 公頃用地還多 20 公頃。

新發展區銳意打造為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。當局建議大幅提高商業用地的發展密度，由上次諮詢的 8 倍增至 9.5 倍，並會設立兩個市中心，包括洪水橋港鐵站會成為主要的商業樞紐，提供辦公室、酒店及零售設施，並計劃設有地標式商業大樓。洪水橋站前則設立 8 公頃區域廣場，增加區內的文娛空間；亦擬建新裁判法院、政府大樓、社區會堂及專上學院。而位於現有水圍站一帶的地區，則打造為「地區商業中心」，是新發展區的第二市中心，當中會新建專科醫院。

兩個市中心

新發展區將提供逾 2200 萬平方呎商業樓面，相當於目前中環甲級寫字樓總樓面。連同劃作物流、工業、科技發展的區域，涉及經濟活動的總樓面近 6000 萬平方呎。另外，當局於新發展區西北面預留 37 公頃指定作物流、企業及科技區，並於西面毗連港深西部通道預留 13 公頃用作興建多層工廈作工業發展，以安置目前在洪水橋「棕地」上經營的倉儲、廢物回收等行業。

創 15 萬職位

新發展區可創造 15 萬個就業職位，較上次諮詢的 10 萬個大增五成，當中包括 7.4 萬個零售、餐飲、酒店及辦公室等商業職位，6 萬個工業職位及 1.6 萬個社區服務職位。當局預計，洪水橋新發展區最快可於 2020 年動工，2024 年有首批居民入伙，到 2037 年整個發展區全部發展完成。