

# 荃灣區市區更新地區願景研究計劃

## Tsuen Wan Urban Renewal District Aspirations Study





均衡發展  
因勢利導



# 目錄

## 1: 前言

- 1.1 背景
- 1.2 研究目的
- 1.3 研究範圍
- 1.4 研究方法

## 2: 基綫調查

- 2.1 地區簡史
- 2.2 規劃背景及土地用途
- 2.3 交通
- 2.4 經濟
- 2.5 社會特徵
- 2.6 樓宇復修
- 2.7 文物保護
- 2.8 市區更新概況
- 2.9 問卷調查
- 2.10 社區工作坊
- 2.11 地區總結

## 3: 未來發展願景及建議

- 3.1 社區更新策略建議
- 3.2 建議重點優化地段
  - 西樓角公園
  - 鸞地坊
  - 戴麟趾夫人分科診療所
  - 大陂坊
  - 二陂坊
  - 聯仁街熟食小販市場
  - 大窩口工廠空置用地
  - 路德圍
  - TWTL393地段發展
  - 海濱

## 4: 總結

### 附件

- 附件一 訪問香港荃灣工商業聯合會主席楊孟霖先生
- 附件二 荃灣區及全港公司分類比較
- 附件三 荃灣區街頭問卷調查問卷題目
- 附件四 荃灣區古蹟及歷史建築
- 附件五 社區調查意見
- 附件六 社區工作坊海報



# 1. 前言

- 1.1 背景
- 1.2 研究目的
- 1.3 研究範圍
- 1.4 研究方法

## 1.1 背景

為探討荃灣區對市區更新的願景及配合市區重建局(市建局)《市區重建策略》檢討的公眾諮詢，荃灣區區議會委託香港大學建築學院社區項目工作坊，為荃灣區進行市區更新地區願景研究，以反映荃灣區市區更新的具體意願，供政府、市建局、及有關機構未來在地區進行市區更新工作時參考。

荃灣為香港最早開發的新市鎮之一，可謂一個新舊並存的社區，不單富有傳統的地區特色，近年多個新落成的發展項目如荃灣西港鐵站、荃新天地、如心廣場等，亦為荃灣區注入新的發展動力。可是，就如香港其他舊區一樣，荃灣區亦面對市區老化的問題，如市中心擠迫的行人環境和交通、未盡其用的海濱和工業用地等，都是值得探究的市區更新議題。究竟怎樣的市區更新工作才能有效地改善荃灣區內的環境和生活質素，同時有助社會及經濟發展？

本研究着重探討如何透過市區更新的四大「策略」(4R)，分別是重建發展(Redevelopment)、樓宇復修(Rehabilitation)、文物保育(Preservation)及舊區活化(Revitalisation)，從而改善居住環境、社會、經濟和市民的生活質素。



圖1.1.1 荃灣市中心全景

## 1.1 背景

### 重建發展(Redevelopment)

主要針對居住環境惡劣的殘破舊樓，透過重新規劃改善重建社區的環境，增設令社會受惠的設施，提升居住質素。



圖1.1.2 萬景峰是荃灣區其中一個大型重建項目

### 樓宇復修 (Rehabilitation)

旨在未雨綢繆，促進樓宇的保養維修，防止建築物老化，或減低老化情況，延長樓宇壽命。



圖1.1.3 沙咀道樓宇復修項目

### 文物保育 (Preservation)

透過文物保育去保存市區中具有建築、文化及歷史價值的建築物。



圖1.1.4 前海壩村民宅

### 舊區活化 (Revitalisation)

改善舊區的經濟和環境狀況，令項目重新融入市區發展。



圖1.1.5 眾安街活化計劃改善了街道狀況

## 1.1 背景

在四大「策略」中，重建發展是最為人所熟悉的市區更生模式，此舉雖能有效地重整區內的基本建設及改善社區環境，但由於原來的住客不一定能在原區找到居所或安置，商舖經營者亦可能被迫結業，所以有機會破壞原有的社區網絡和城市肌理。近年樓宇保養維修及管理的意識不斷提高，除了令樓宇的可使用年期延長，減緩重建發展的迫切性，亦令原有的市區面貌得以保護及改善，更重要的是對居民的影響較少。可是當樓宇過於殘破，復修未必能夠維持合理的成本效益去改善居民的生活質素。因此，不同地區對重建及樓宇復修的需求各異，然而要在兩者之間取得合理的平衡，需考慮多方面的因素如樓宇失修程度、重建對地區造成的社會及經濟影響及周邊發展的配合等。本研究會透過基線調查以及公眾參與，找出荃灣區對市區更新的願景及執行上的建議。與此同時，本研究亦特別關注荃灣海濱規劃、新舊區融合、以及工業區轉型的情況，希望藉着區議會諮詢及公眾參與活動，建立一系列的活化計劃建議。至於保育方面，就會按個別項目在荃灣區的獨特性而作出相應建議。



圖1.1.6 市區更新關注的不但是區內的建築物和環境，也需要顧及到對社區網絡的影響

## 1.2 研究目的

從環境、經濟、社會和文化角度，了解荃灣區不同的社區資產和特色，持份者對市區更新的願景和提出可實行的具體建議。是次研究亦會為荃灣區的更新策略提供發展概念方案，啟發發展意向，為荃灣區將來更詳盡的更新研究作起步，透過重建、復修、保育、和活化方式，改善區內的環境和生活質素。



圖1.2.1 荃灣街景



圖1.2.2 荃灣海濱

### 1.3 研究範圍

研究範圍以2007區議會選舉荃灣區選區為界線。由於涵蓋範圍廣泛，而是次為市區更新的願景研究，故研究範圍主要集中在荃灣市中心的舊區及其相鄰的地帶，而區內周邊地方則會按其跟市區更新的關連性而酌量探討。

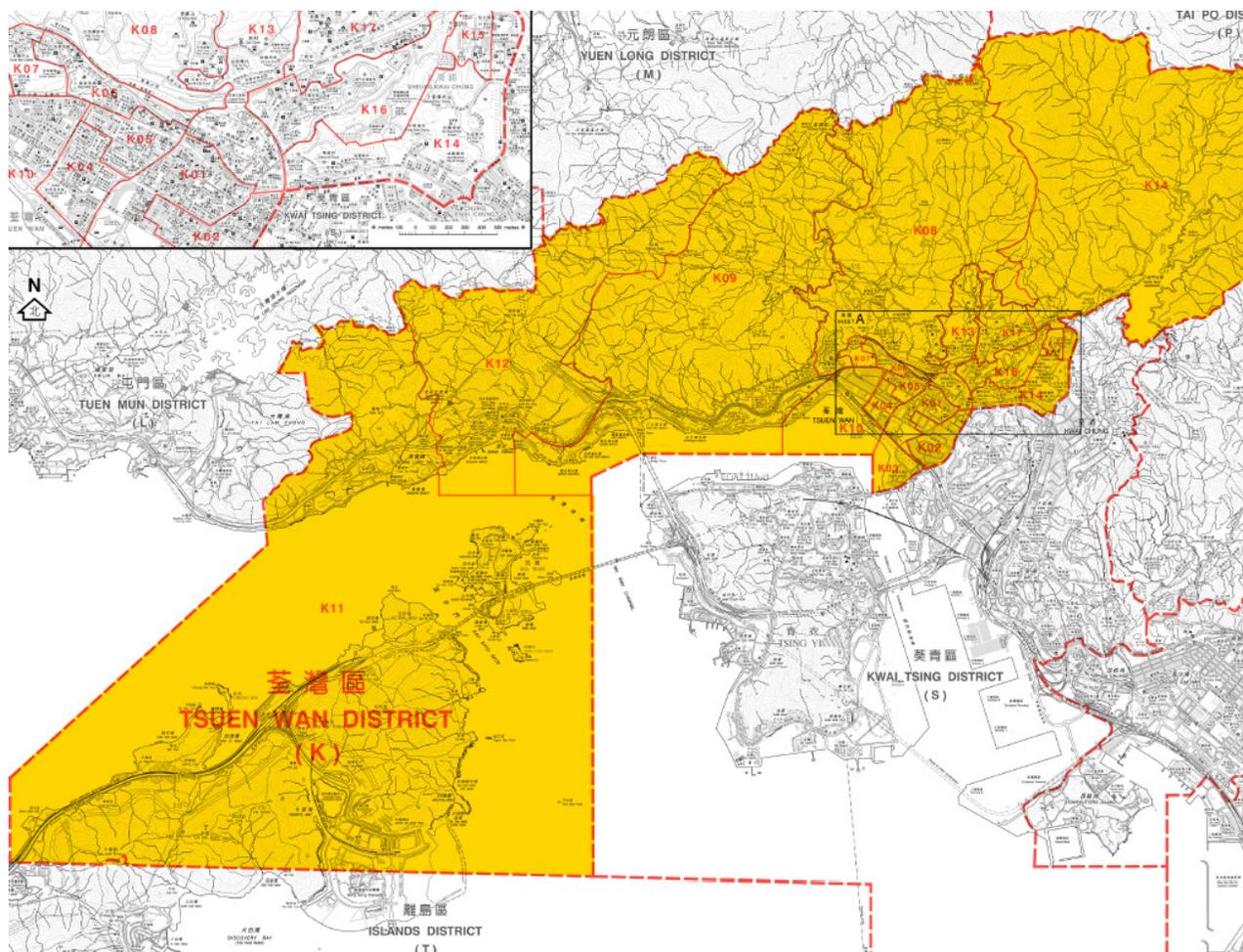


圖1.3.1 荃灣區的規劃界線(資料來源:選舉事務處, 2010)

■ 研究範圍

## 1.4 研究方法

此研究分三個階段進行：

### 階段一：現況評估

透過參考近期人口、社會、經濟報告、規劃研究、實地考察、區議會諮詢、訪問有關人士，及收集市民大眾的意見，深入了解區內各方面的背景資料。現況評估包括：

- 規劃背景 – 土地用途、規劃申請
- 交通 – 主要幹道、鐵路、交通狀況、未來相關工程
- 經濟 – 經濟活動種類、分佈、性質
- 社會 – 人口特徵、居住狀況、地方特色、非物質遺產
- 樓宇狀況 – 樓齡、用途、發展潛力
- 歷史文物 – 已評級歷史建築、法定古蹟、具保育價值的地方及建築
- 市區更新概況 – 區內的重建項目、其他更新狀況、預計更新帶來的影響

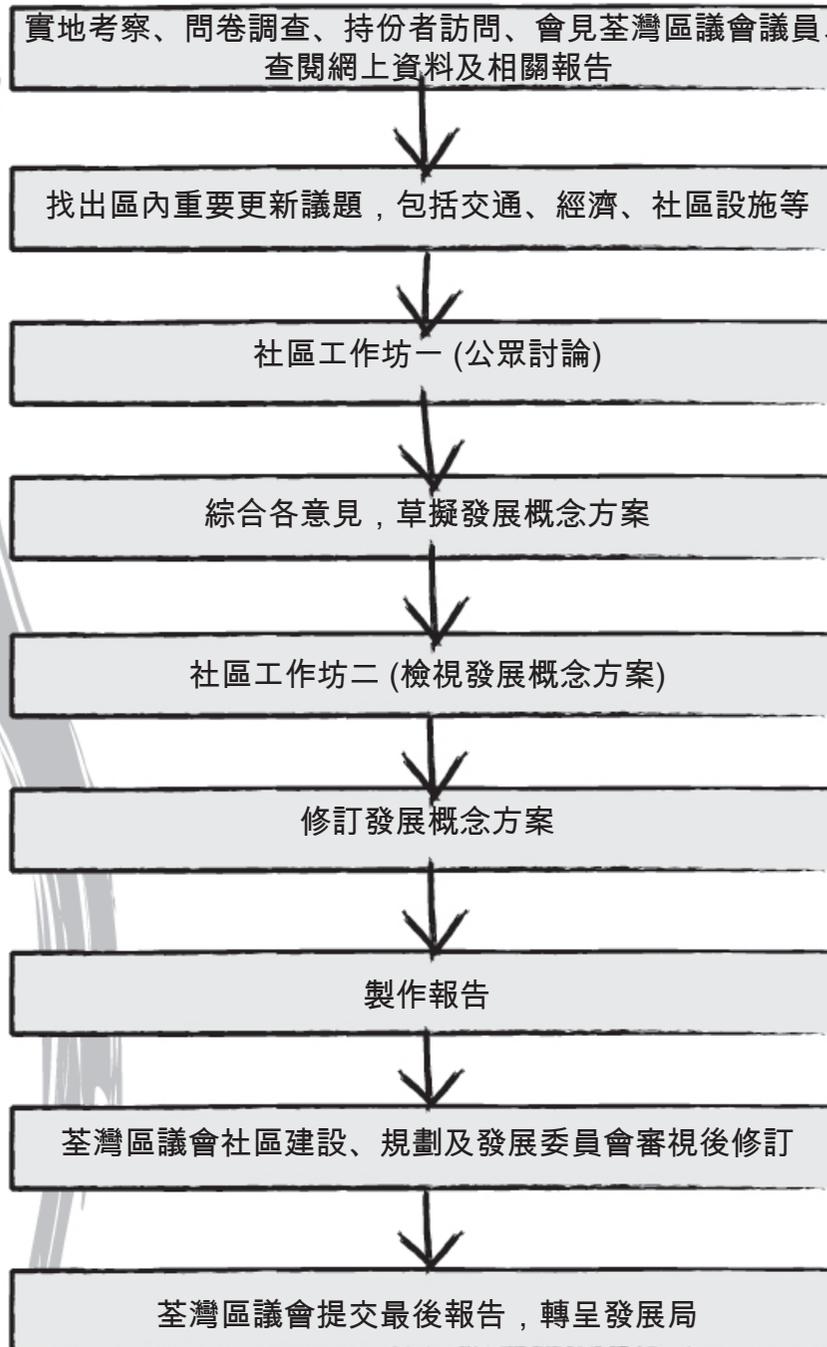
### 階段二：識別和綜合市區更新議題

為收集不同層面的公眾意見，社區項目工作坊於2009年12月以街頭和互聯網形式作問卷調查（附件四），了解荃灣區內的社區特色和需要，並初步確立有關市區更新議題及策略要點。社區項目工作坊更在2010年2月3日於荃灣大會堂舉辦第一次的社區工作坊，邀請公眾參與討論及提出有關市區更新的願景和建議。

### 階段三：制定發展概念方案

社區項目工作坊的成員根據區議會諮詢、持份者訪問、問卷調查及社區工作坊所收集的意見草擬發展概念方案。方案草圖於2010年2月10日荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會社區發展及規劃工作小組的會議中匯報，讓議員就方案草圖作檢討及提出改善建議。

社區項目工作坊在2010年3月5日於荃灣大會堂舉辦第二次社區工作坊，向公眾展示及簡介發展概念方案，並聽取意見。社區項目工作坊在歸納公眾意見後，製作報告，經荃灣區議會社區建設、規劃及發展委員會審視後修訂，向荃灣區議會提交最後報告，轉呈發展局。



## 2: 基線調查

- 2.1 地區簡史
- 2.2 規劃背景及土地用途
- 2.3 交通
- 2.4 經濟
- 2.5 社會特徵
- 2.6 樓宇復修
- 2.7 文物保護
- 2.8 市區更新概況
- 2.9 問卷調查
- 2.10 社區工作坊
- 2.11 地區總結

## 2.1 地區簡史

### 荃灣區歷史

荃灣歷史可追溯至15世紀，當時老圍村已經建立<sup>1</sup>，清廷派兵駐守馬灣。除了老圍村，荃灣亦有其他村落聚居，如海壩村、關門口村、三棟屋村等，其中三棟屋村的遺址被列為法定古蹟保留，而其他則隨著市區發展而遷移或重建。

填海跟荃灣的發展息息相關。上世紀五十年代，由於大量內地難民湧入，帶來資金、技術和人力，促使荃灣區的工業發展，亦開始了荃灣的填海歲月，當時很多工業用地如德士古道及楊屋道都是由填海得來，以滿足工業用地的需求，區內人口增長亦對土地需求日增。

1973年，政府公佈其新市鎮發展計劃，荃灣、屯門及沙田成為第一代新市鎮。荃灣新市鎮包括荃灣、青衣及葵涌。自此，荃灣區不斷發展，公共房屋及私人屋苑相繼落成，對外興建公路，區內就進一步加快填海工程，青山公路以南至現時海濱地帶都是由填海得來。荃灣新市鎮後來按區議會分區分為荃灣及葵青區議會來管理區內事務，荃灣區則包括荃灣市中心，馬灣及大嶼山北部；而葵涌和青衣則歸入葵青區議管理<sup>1</sup>。



圖2.1.1 位於馬灣的九龍關石碑，見證清朝時清廷駐守馬灣的歷史(荃灣,1987)



圖2.1.2 荃灣圍村舊貌(攝自荃灣大會堂,2010)



圖2.1.3 關門口村於大窩口現址

1. 香港地方, 2009, <http://www.hk-place.com/view.php?id=107>

## 2.2 規劃背景及土地用途

根據荃灣分區計劃大綱圖，荃灣區範圍東起自和宜合道，西達油柑頭。  
該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

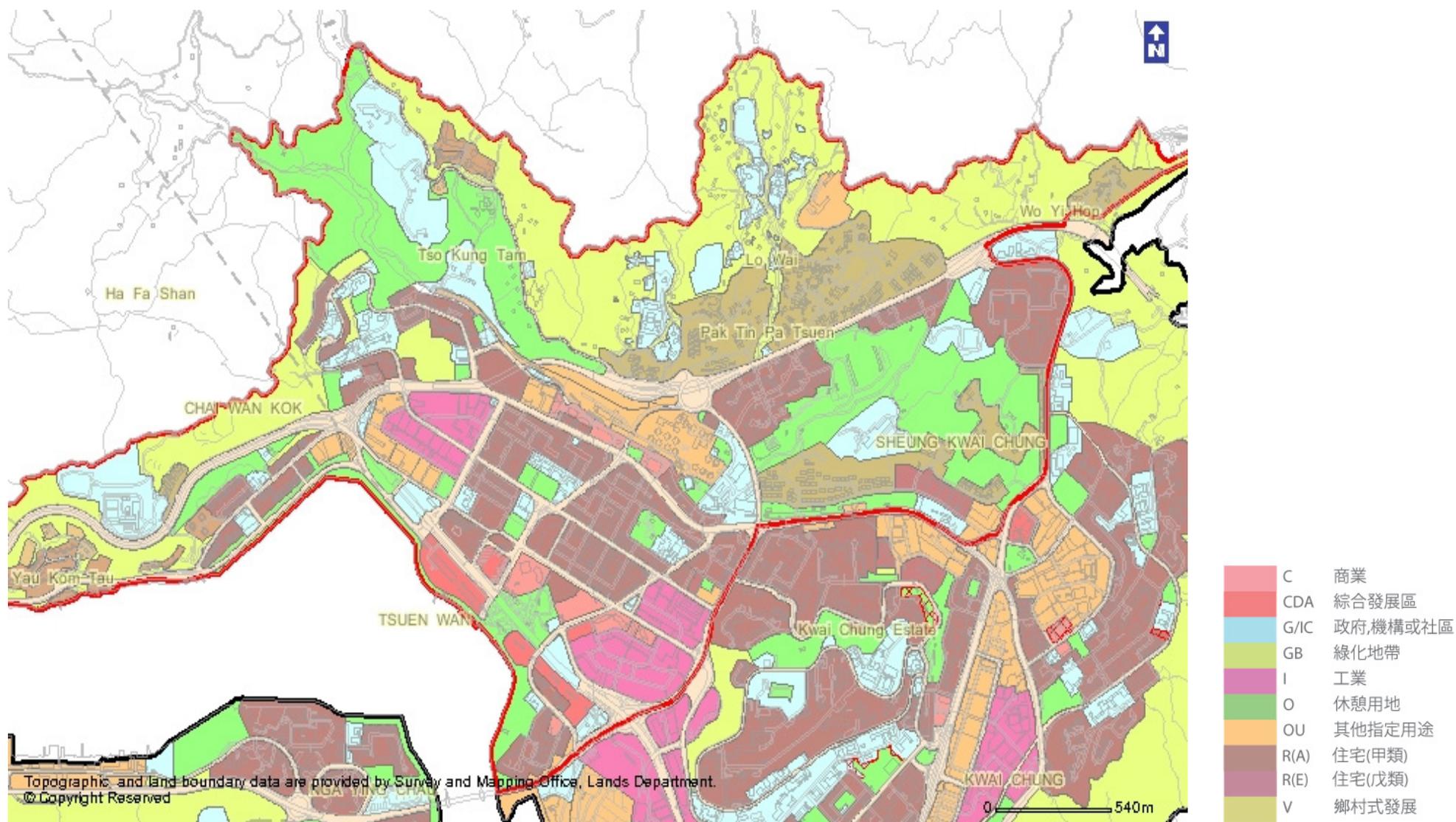


圖2.2.1 荃灣分區計劃大綱圖  
(資料來源:規劃署,2010)

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 商業用地

商業用地總面積為10.15公頃，其重點功能為地方商業和購物中心，用途包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。此用地主要涵蓋荃灣港鐵站側一段西樓角路與青山公路沿路的商業/非住宅發展，包括荃灣政府合署和荃灣公共圖書館、南豐中心、荃灣地鐵站多層停車場大廈、位於荃錦中心西面有商業/辦公室樓宇新領域廣場，以及工業樓宇時貿中心。鑒於臨近荃灣港鐵站，該處成為了荃灣的商業/零售集中地。

另外兩塊商業用地位於楊屋道，包括已落成的如心廣場。另一塊位於楊屋道與碼頭壩道交界處的土地，則預留作為商業發展（包括酒店）。由於這兩塊地發展規模較大以及靠近公共交通交匯處（包括西鐵荃灣西站），該處有潛力發展為新商業樞紐。

### 荃灣TWTL393地段

TWTL393地段原為2008-09年度勾地表中作商業/酒店用途。現時如心廣場及荃新天地二期分別阻擋禾笛街和川龍街望出海濱的視線，亦影響了海濱和市中心之間的空氣流動性，故TWTL393的發展跟日後海濱和市中心的微氣候有著深遠的影響。區議會關注此地段的發展，發展局其後把該地段剔出2009-10年度的勾地表，重新審視本區的發展密度才決定日後發展<sup>2</sup>。



圖2.2.2 荃新天地二期阻擋川龍街向海旁的視野



圖2.2.3 如心廣場阻擋禾笛街望向



圖2.2.4 如心廣場海濱的視線



圖2.2.5 新發展項目如荃新天地二期及如心廣場，分別阻擋了川龍街及禾笛街連接海濱的通風口（深橙色部份），對市中心微氣候有一定影響。現在眾安街及聯仁街跟海邊的通風道因TWTL393沒有發展而未受影響（藍色部份）

2. 政府資訊中心, 2009, <http://www.info.gov.hk/gia/general/200903/20/P200903200321.htm>

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 綜合發展區

綜合發展區總面積為10.53公頃，此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展/重建作為住宅/或商業用途，並提供休憩用地和其他的配套設施。

隨著荃灣西鐵站落成，港鐵將會在荃灣TW5、TW6及TW7土地上進行3個綜合發展區。發展項目的總綱發展藍圖，分別於2000年至2001年間，由前申請人九廣鐵路有限公司（九鐵）呈交城市規劃委員會（城規會）審批後獲規劃許可。港鐵將會在西鐵荃灣西站五、六及七區土地上進行3個物業發展項目。該等發展項目包括興建20幢樓高39至52層，高度為138至194米的住宅大廈，以及兩幢酒店。

綜合發展住宅暨商業(又稱TW5發展區) 位處荃灣路西南面，在擬建的海濱大道的東北面，並建於荃灣西站的上蓋，為一臨海地產發展項目。毗鄰大河道，大涌道迴旋處及海興路。城畔地盤的西北面有海貴路，東南及西南為大河道。

就發展荃灣TW5項目，雖然有關的總綱發展藍圖已於2000年核准，前九鐵曾主動就核准的總綱發展藍圖提出修訂：包括刪減在臨海用地的一幢住宅樓宇，改在非臨海用地興建酒店，以及調整樓宇佈局，擴闊了通風廊及觀景廊，以改善通風及視野。

綜合住宅暨室內綜合活動中心(又稱TW6發展區)，項目的東北面向荃灣道天橋，西南則面向計劃興建的海濱大道。此項目計劃建於鐵路隧道之上。由於該項目需附設興建一所室內綜合活動中心，集團早前就該中心的規模及可容納人數等，已完成諮詢區議會，但由於地區人士及政府部分意見不同，仍有待進一步落實。地政總署決定把該地以短期租約形式招租，用作美化園藝、苗圃、商用園藝用途，包括栽種園藝產品、存放及銷售盆栽及其他附屬園藝產品等，租約期至2009年12月31日，其後則按月續租。

綜合住宅暨政府、機構或社區發展(又稱TW7發展區) 位於荃灣西站之東南面，東北接連荃灣路，南達永順街。TW7綜合發展區的樓面面積約為10727平方米，會連接毗鄰地盤TW6的行人天橋和區內已臻完善之交通網絡，可直達市區、新界及機場等地方。該區周邊主要為住宅發展地段，配合完善的購物、康樂、社區及交通設施。



圖2.2.6 待發展的綜合發展區

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 住宅 (甲類)

住宅 (甲類) 總面積為106.39公頃，此地帶的規劃意向，主要劃作高密度的住宅發展，包括福來邨、石圍角邨、象山邨、梨木樹邨、香港房屋協會滿樂大廈和祈德尊新邨。大型的住宅包括灣景花園、麗城花園、蔚景花園、韻濤居、荃威花園、荃景花園、荃灣中心、翠豐臺、愉景新城、海灣花園及海濱花園等。此地帶同時建有商業設施包括99廣場、英皇娛樂廣場、周氏商業中心、恒生荃灣大廈，以及荃灣城市中心第一期。

舊住宅區內有被舊式住宅包圍的休憩用地，又名「陂坊」；陂坊裏包括遊樂場供休憩之用，而每一個陂坊也各有其特點，如二陂坊有不少木匠及鐵匠，三陂坊則以食肆為主。

位於楊屋道南面如心廣場側的一塊土地已劃為住宅 (甲類) 用地，並批予市區重建局作為綜合商住發展。該項目由5座樓高43至45層的住宅物業及樓高3層的基座購物商場組成，提供1,466個住宅單位，其中商場部分命名為「荃新天地」。此外，商場地下近大河道出口設有紅色公共小巴總站。

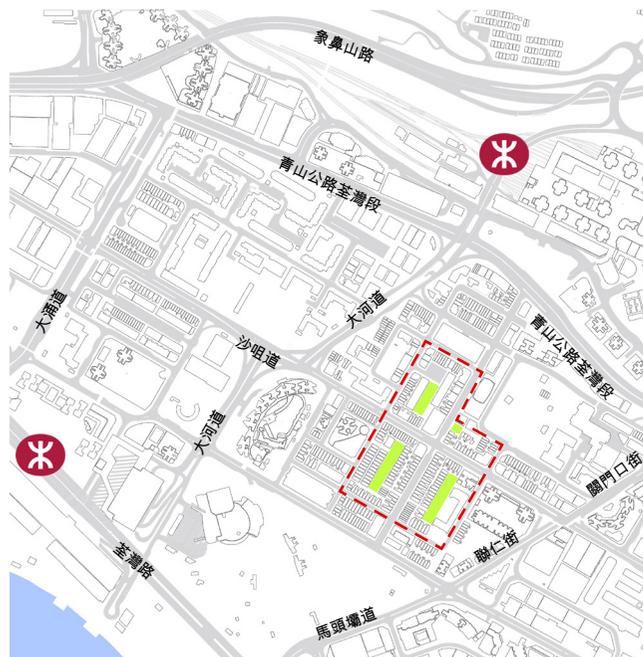


圖2.2.7 陂坊位置



圖2.2.8 荃新天地



大陂坊



二陂坊



四陂坊

三陂坊



圖2.2.9 陂坊現狀

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 住宅 (乙類)

住宅 (乙類) 總面積為11.01公頃，此地帶的規劃意向，主要是作為低密度的住宅發展，相關發展位於油柑頭及荃錦公路附近，即1997落成的汀蘭居酒店和於2005落成的朗逸峰。

### 住宅 (丙類)

住宅 (丙類) 總面積為2.19公頃，此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展，包括位於屯門公路南面的油柑頭山坡上半的錦柏豪苑。

### 住宅 (戊類)

住宅 (戊類) 總面積為4.24公頃，此地帶的規劃意向，主要透過進行重建或改建計劃以逐步淘汰現有的工業用途，轉為住宅用途，包括位於沙咀道德榮工業大廈和位於國瑞路沿路的工業樓宇。

### 鄉村式發展

鄉村式發展總面積為71.29公頃，此地帶的規劃意向，是反映現有認可的鄉村和其他鄉村的範圍，以提供適合土地以作鄉村發展和重置受政府計劃影響的村屋，大部分位於荃灣北部，包括老圍、新村、新村排等。

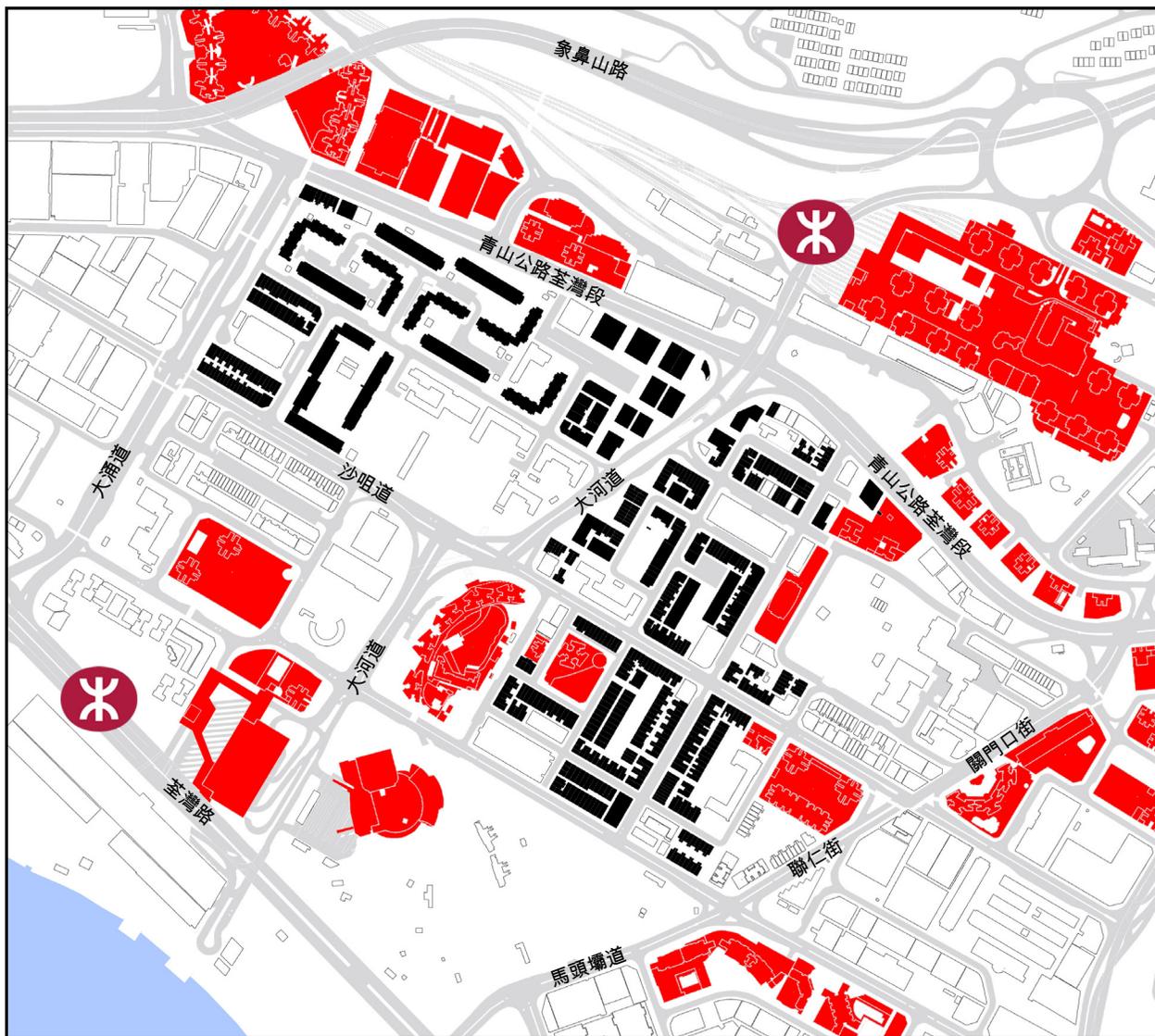


圖2.2.10 大型住宅發展包圍舊區發展，並有滲入市中心趨勢

- 大型住宅發展項目
- 市中心舊區

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 工業區

荃灣市中心的兩旁，設有兩個主要的工業區，即位於柴灣角的柴灣角工業區，以及位於楊屋道/德士古道荃灣東部的工業區。此土地用途現時仍然劃為工業，在此地帶內，資訊科技、電訊業及與工業用途有關的辦公室亦屬於經常允許的用途。

隨著對工業用地需求下降，規劃署將已核准一部分的土地改為「其他（商業）」用地，以促進商業發展，而現時已有多項酒店項目申請獲得批准。

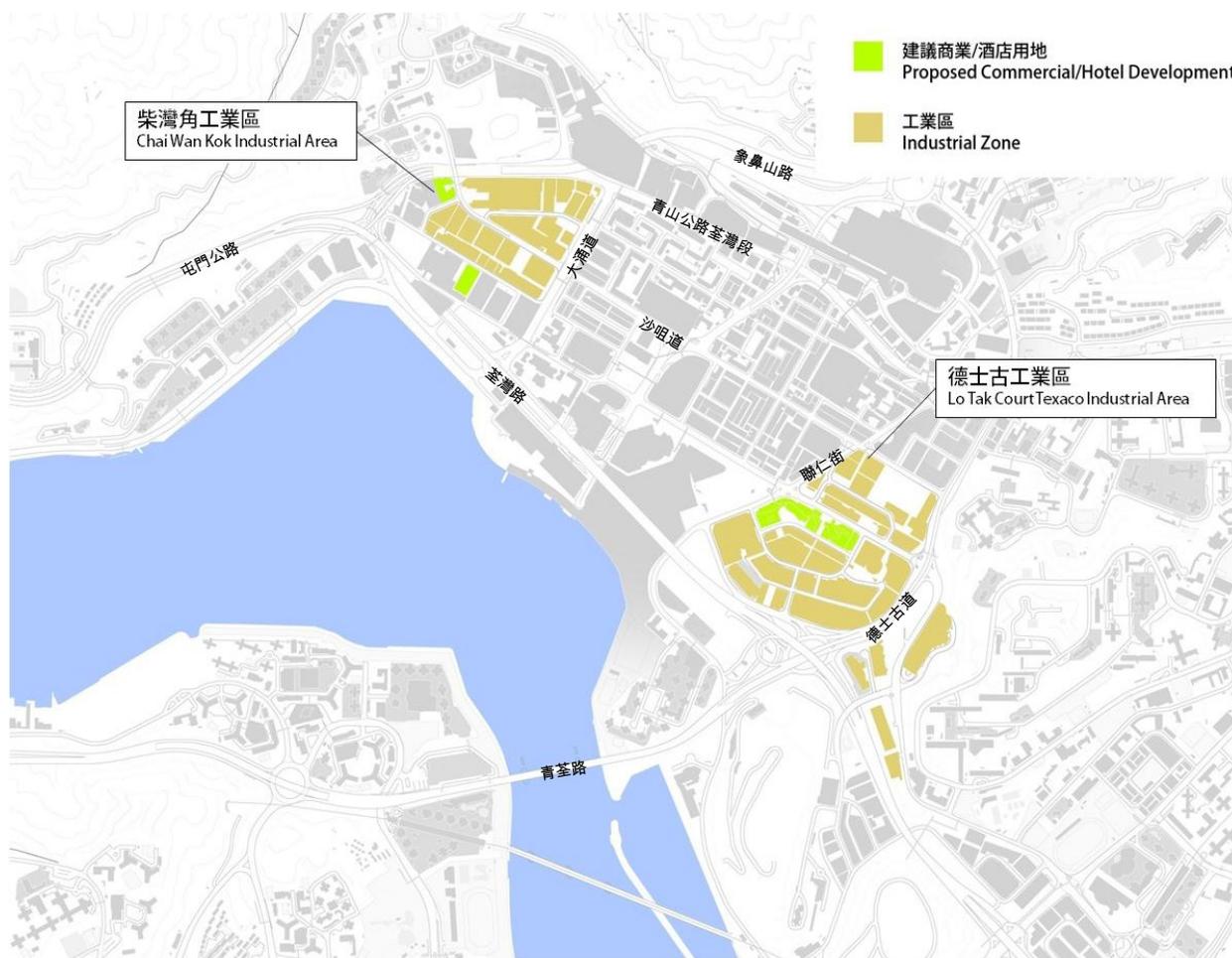


圖2.2.11 工業區

## 2.2 規劃背景及土地用途

房委會策劃小組委員會有見位於沙咀道的大窩口工業大廈樓宇結構老化，故於2006年將之清拆，並將土地交回政府作其他用途。規劃署現正研究清拆後現址用途，並研究現時工業區的用地需求。據規劃署回覆，該地段將會作為短期用途，而地政署現正審批該地段作為收費式露天公共停車場的申請，食環署亦有提出將之建設為其部門之臨時車廠，長遠規劃則未有定案。



圖2.2.12 大窩口工廠大廈現址

## 2.2 規劃背景及土地用途

### 政府，機構或社區

政府，機構或社區用地總面積為90.36公頃，大部分的設施用以應付荃灣區居民的需要，並包括公用事業和社區設施，如荃灣港安醫院和荃景圍胡忠游泳池、荃景體育館、荃灣大會堂及裁判法院、聯仁街熟食小販市場、仁濟醫院和雅麗珊社區中心等。

### 休憩用地

休憩用地總面積為131.98公頃，主要是提供戶外公共空間作各種康樂用途。

荃灣有三處較大的休憩用地，荃灣城門谷公園乃其中之一。該公園設有體育和康樂設施，主要設施包括網球場、長者健體園地及兒童遊樂場，而其南園則有7人硬地足球場兼手球場、籃球場兼排球場、長者健體園地、卵石路步行徑及兒童遊樂場，並建有依地勢分作4層而總面積達3,500平方米的人工水景。據實地探訪，此公園大多是周邊住在公屋的居民使用，如石圍角、象山村等，有區議員指出附近路標指示不清晰，所以使用率不太高。

大河道及荃灣路之間的荃灣公園第一期是區內另一個較具規模的休憩用地，並融合海濱地段發展為海濱長廊。根據康文署資料，荃灣海濱公園的康樂設施為不同年齡的人士而設，包括1個天然草地足球場、可容納300名觀眾的看台、4個網球場、1個標準籃球場暨排球場、1個門球場以及各具特色的兒童遊樂設施。政府於2008年委託顧問公司就於新界區建單車徑進行研究，並構思在荃灣至屯門段建造一條長約22公里的單車徑，其中荃灣西是其中的一個單車匯合點，屆時海濱人流將會增加。而計劃興建的寵物公園亦可為海濱增加生氣。區議會正與市建局磋商以十二生肖為主題的海濱優化計劃。



圖2.2.13 海濱休憩用地



圖2.2.14 荃灣市中心休憩用地分佈

## 2.2 規劃背景及土地用途

第三個大型休憩用地位於曹公潭北部，將發展為一個生態公園，公園佔地四十多公頃，將會建有動物館、昆蟲館、鳥舍、野生動物保護區及林徑。這項目已列入優先展開的廿五個文娛康樂工程，預計工程會在2011年動工，2013年完成。

### 荃灣海濱長廊及休憩設施

經過上世紀八十至九十年代的填海工程，荃灣的海岸線已推出至荃灣路以南位置，而所得用地則變成荃灣西站、荃灣TW5,TW6,TW7區、荃灣公園一期、二期以及海濱長廊休憩用地。荃灣海濱長廊東起從海濱花園，主段圍繞荃灣西站及荃灣公園二期，西可達油柑頭。海濱長廊面向青衣及藍巴勒海峽，並可遠眺汀九橋，視野廣潤，景色怡人，是荃灣區的寶貴資產。

值得注意的是，現時海濱公園的設施主要鼓勵較靜態的活動，一些在外國休憩地方被視為理所當然的活動如滑板、單車、街頭表演，甚至坐在草地上休息都被禁止或只可在特定的有限空間進行，休憩空間欠缺活力。加上休憩用地只提供基本的設施，但缺乏其他配套如小賣亭提供飲料或食物，未能為使用者提供一個優遊自在的空間，吸引他們消磨更長的時間。

荃灣海濱的吸引力雖比不上維港兩岸，但無論在景觀，空間感及發展潛力，可塑性非常之高。隨著荃灣區一些新發展，如荃灣西站的住宅及酒店發展項目、工業區轉型為酒店發展等，建設一個獨特、有活力、多元化和具特色園景的海濱能為荃灣區增值。不單能提升質素，亦是吸引遊客的資產<sup>3</sup>。



圖2.2.15 海濱日落



圖2.2.16 海濱夜間景色

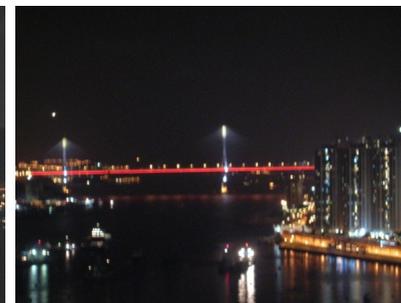


圖2.2.17 海濱長廊面向青衣、藍巴勒海峽及汀九橋



圖2.2.18 海濱用地缺乏活力及凝聚力



圖2.2.19 休憩用地主要為靜態活動而設



圖2.2.20 海濱長廊面向青衣、藍巴勒海峽及汀九橋

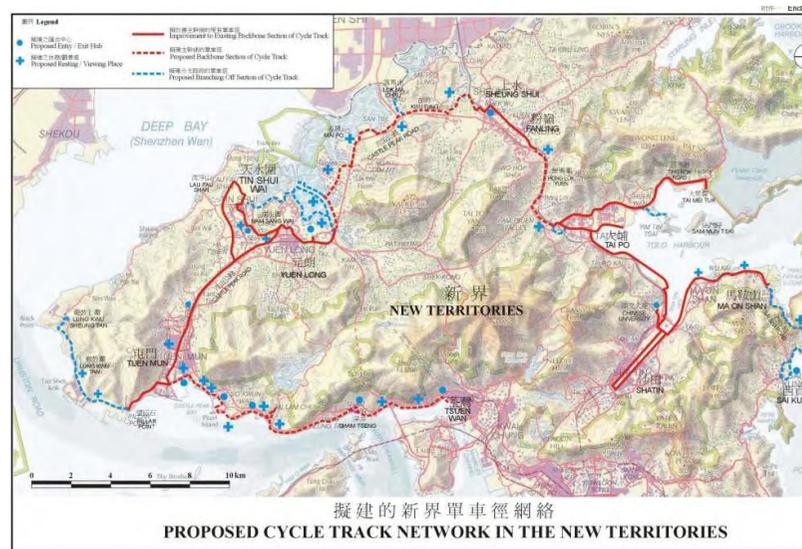


圖2.2.21 擬建單車徑路線

3.立法會發展事務委員會,2008,  
<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0527cb1-1602-7-c.pdf>

## 2.3 交通

### 區內交通

荃灣區位於新界南部，具地理優勢以及良好的交通配套，是新界區的交通樞紐，不但連接新界西到市區，也連接新界北及新界東，並且保留了一定的水上運輸。荃灣的交通可謂四通八達，運輸方式種類繁多。

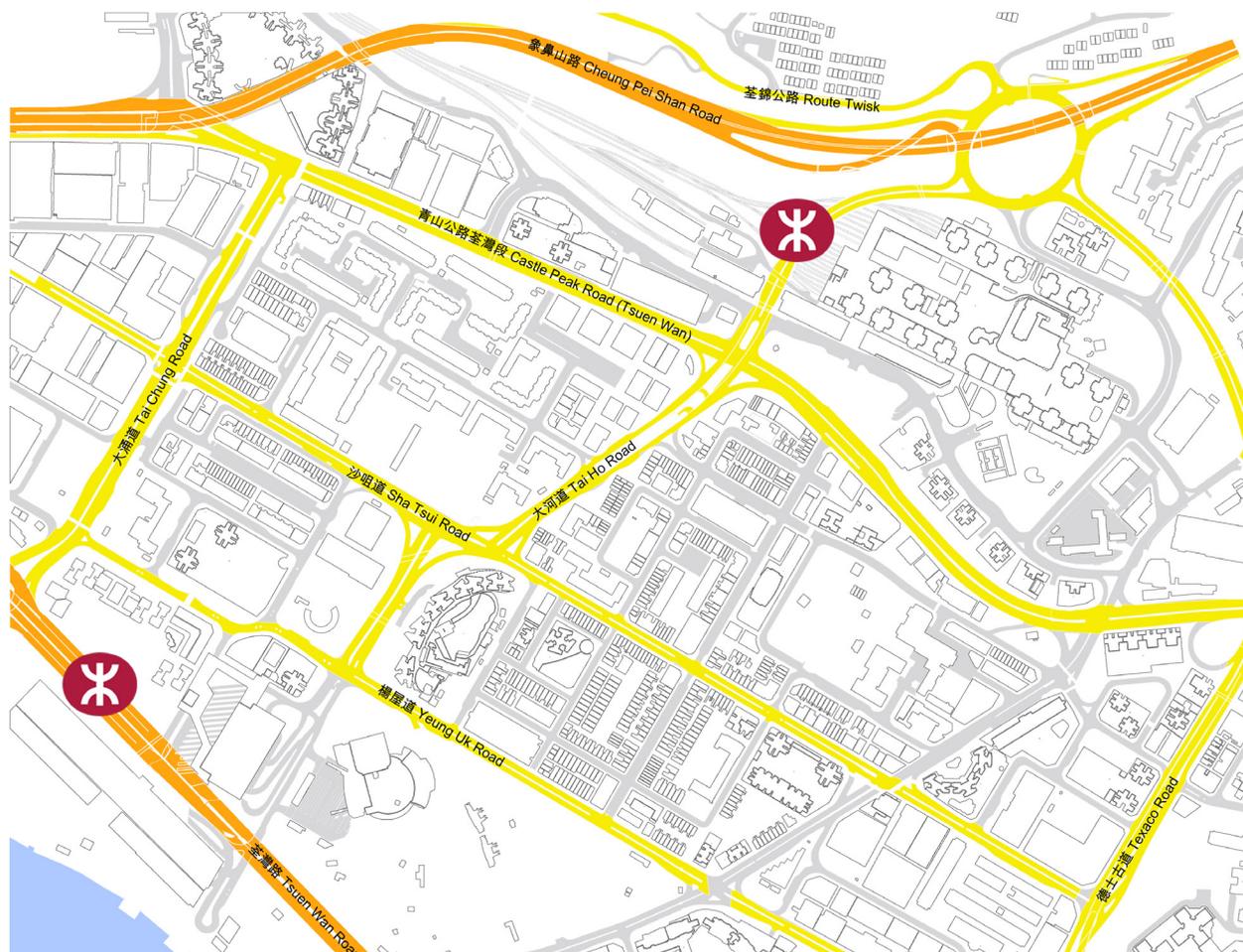


圖2.3.1 顯示了區內主要道路，它們包圍了荃灣核心地帶。其中沙咀道及大河道形成了南北及東西的主軸。

## 2.3 交通

### 鐵路網絡

荃灣區內有兩個鐵路站，分別為荃灣站及荃灣西站。此兩個鐵路站貼近區內核心，荃灣站在北，而荃灣西站在南，靠近海濱，提供方便快捷的服務。

荃灣站是港鐵荃灣線的總站，全線可達中環，沿途亦經旺角，油麻地等旺區。而經荃灣線可在荔景站轉乘東涌線往香港站及東涌，亦可在美孚轉乘西鐵線，通往屯門或紅磡；荃灣西站則連接西鐵線並可轉乘東涌線及荃灣線，可見荃灣的鐵路連接性非常高。

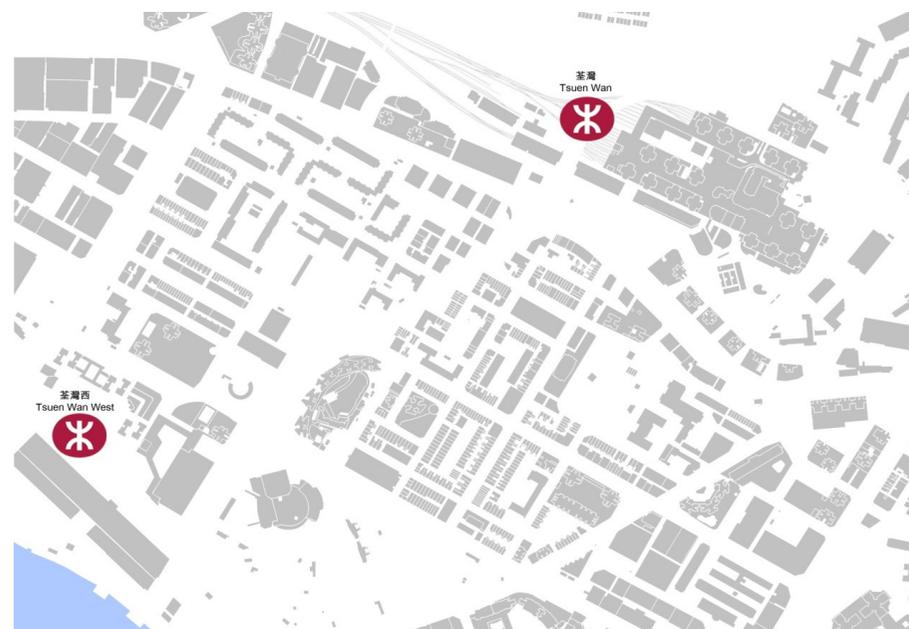


圖2.3.2 荃灣市中心鐵路站位置



圖2.3.3 荃灣區及所途經的鐵路站

## 2.3 交通

### 陸路交通

荃灣區連接幾條主要幹線如三號、五號及九號幹線，經過大欖隧道、城門隧道、西區海底隧道、東西九龍走廊等，為公共交通工具提供快捷便利的路線。荃灣兩個鐵路站都有公共交通交匯處，有綠色專線小巴及巴士的接駁服務，區外目的地有葵涌、上水、沙田、大埔、屯門等；而區內有麗城、青龍頭、深井等。此外區內亦很多有紅色小巴服務，目的地有西環、觀塘、灣仔、旺角等。圖2.3.5 指出區內主要巴士總站及小巴站位置。此外荃灣亦有過境巴士服務，由荃灣地鐵站及愉景新城到皇崗口岸。

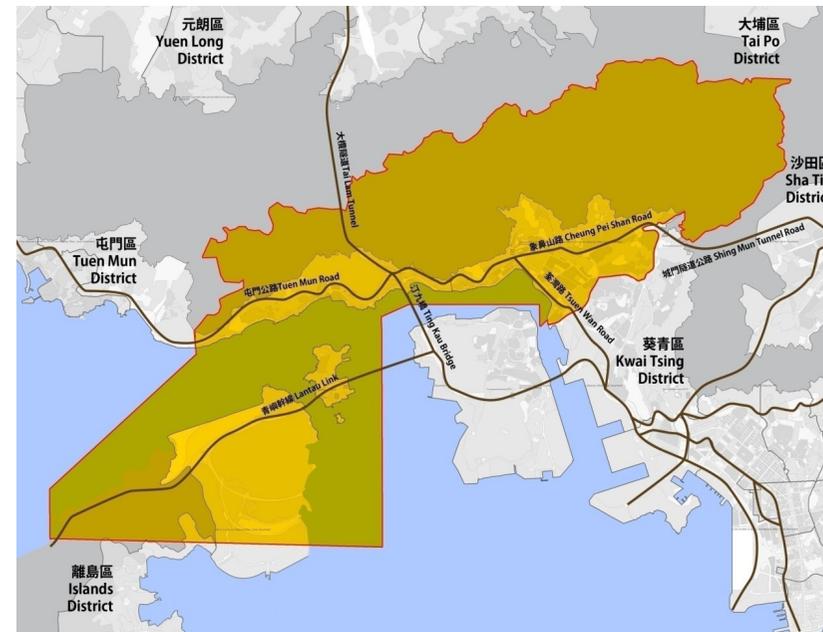


圖2.3.4 區域幹綫

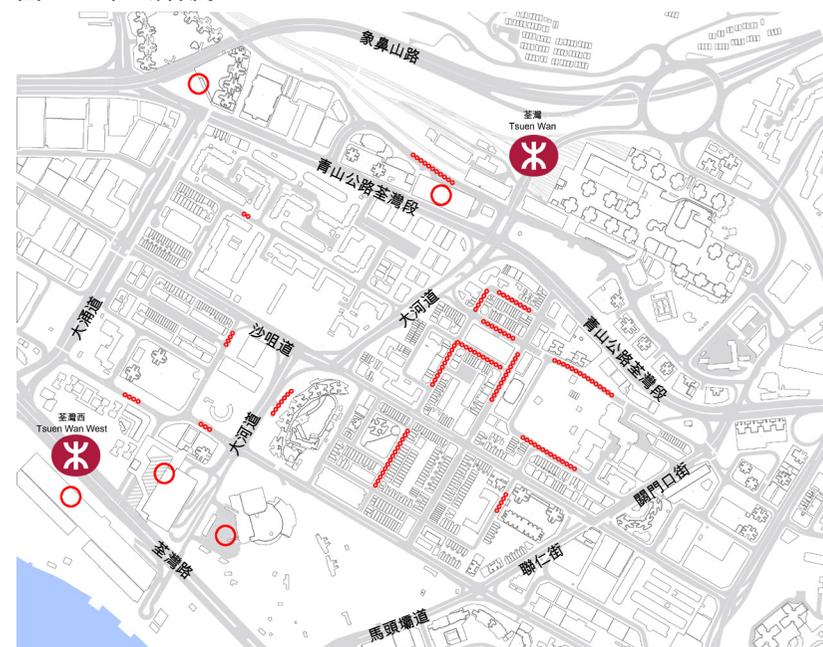


圖2.3.5 區內各類交通站點分佈

## 2.3 交通

### 水上交通

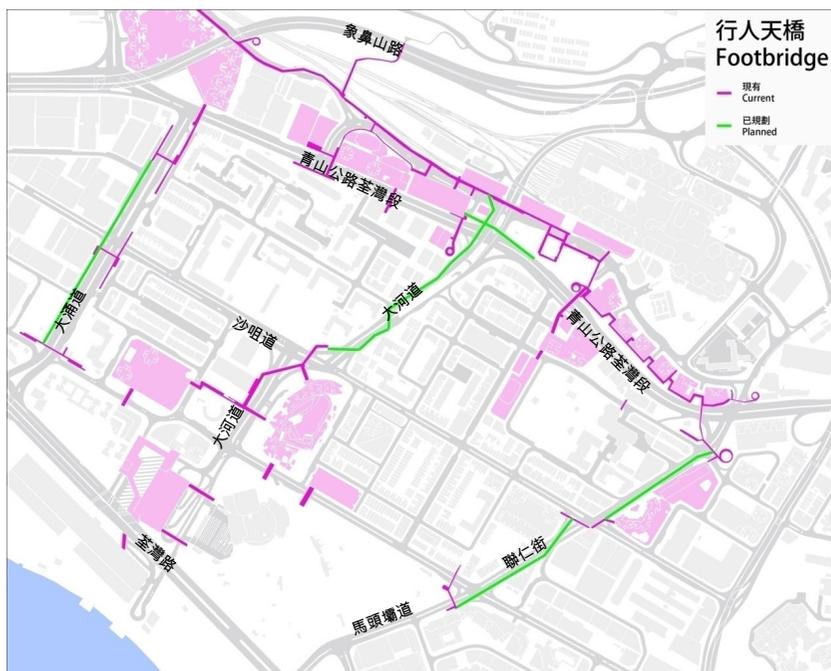
荃灣區多年前仍有小輪到青衣及中環，但由於陸路交通不斷改善及鐵路系統日漸成熟，小輪服務已經停航。現在水上交通只有由荃灣到珀麗灣及珀麗灣到中環的服務。



圖2.3.6 荃灣碼頭

### 天橋網絡

荃灣的天橋網絡十分完善。圖2.3.7深紫線部份為現有的天橋，主要圍繞荃灣港鐵站向東西伸延，由於連接性強，穿過不同的商場屋苑和巴士站，所以人流很多。另一組天橋網則連接西鐵站、荃灣大會堂、荃灣運輸大樓、楊屋道街市及幾個私人屋苑。根據運輸署在2007年進行的評估顯示，荃灣地鐵站外西樓角行人天橋繁忙時間每小時人流可達5,000人次。為了改善樽頸問題，立法會交通事務委員會已通過撥款興建天橋連接富華中心及南豐中心，此外區議會已著手擴展由北向南的網絡（見圖2.3.7綠線），屆時兩個鐵路站便可以更有效地接上，亦有助舒緩街道人流。鑑於地鐵站外的人流擠擁問題，有區議員提議改建西樓角公園，將公園升高，或將下層改為交通運輸交匯處，希望透過工程進一步改善行人環境。



- 現有天橋
- 已規劃天橋
- 大型商場

圖2.3.7 荃灣行人天橋網絡（現有天橋為深紫色，綠色為建設/構思中的天橋）



圖2.3.8 天橋網連繫了區內主要商場、酒店及住宅

4. 立法會交通事務委員會, 2007, <http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/tp/papers/tpcb1-266-1-c.pdf>

## 2.3 交通

### 行人通道

行人路的路面改善工程方面，荃灣區的進度十分良好。無論是市中心，街市或是工廠區，都已鋪設了地磚以取代原有的混凝土路面，部分路段更已進行擴闊工程，美觀之餘亦改善了行人環境。

與此同時，區內一些街道仍然頗為擠迫，如街市街、路德圍、川龍街、大河道等。上述路段的街道活動多、擺賣活動頻繁，建議要視乎需要建立行人專區或其他改善工程。

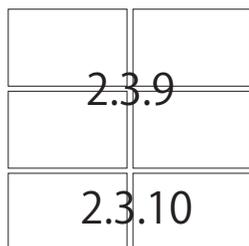
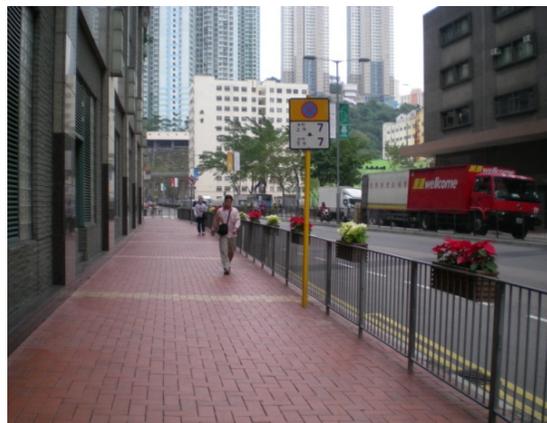


圖2.3.9 荃灣的路面工程完善

圖2.3.10 街市人流多，上落貨密集，容易出現人車爭路情況



## 2.4 經濟

### 經濟

早在五十年代，大量內地移民湧入香港，同時為香港帶來大量資金、技術及廉價勞工。當時因為興建城門水塘和城門谷錫礦場的關係，令不少工人遷入荃灣，而荃灣亦漸漸成為一個小墟市，並開始有工廠進駐。六十年代初，香港經濟迅速發展，為應付龐大住宅和工業用地的需求，政府公佈將荃灣發展成新市鎮，除了幫助分散市區擠迫的人口，亦為該區帶來不少工業用地，令荃灣的工業（特別是紡織業）得以迅速發展。

然而，隨著內地經濟開放，低廉的地價和工資令不少工廠將部份或全部工序北移到珠三角等地，漸漸削弱了工業在區內經濟所擔當的重要角色。雖然工業息微令不少工業大廈將單位改成寫字樓或貨倉，但荃灣區仍保留着不少工業用地，而現存的工業則以製衣、紡織、塑膠等為主。

今天，荃灣區的經濟已不再局限於工業，而是結合工業、商業、旅遊和零售活動，可謂十分多元化。由於荃灣區的交通網絡完善，加上是旅客進出機場的必經之路，令旅遊業發展蓬勃，不斷有新酒店落成，而區內多個大型購物商場和商店街如珠寶金飾坊亦深受遊客歡迎。

### 經濟活動類別

荃灣區的經濟活動多元化，根據黃頁網上搜尋所得（見圖2.4.1），與「紡織、服裝及配件」及「商業及專業服務、金融」相關的公司最多，約各佔13%。另外值得注意的是，從事「紡織、服裝及配件」、「塑膠、石油、化工」和「五金、機械、儀器」的公司所佔的百分點比全港同類型數字分別高53%、74%和72%，反映此三類的經濟活動在荃灣區較為活躍。有關全港及荃灣區公司的詳細分類請參考附件二。

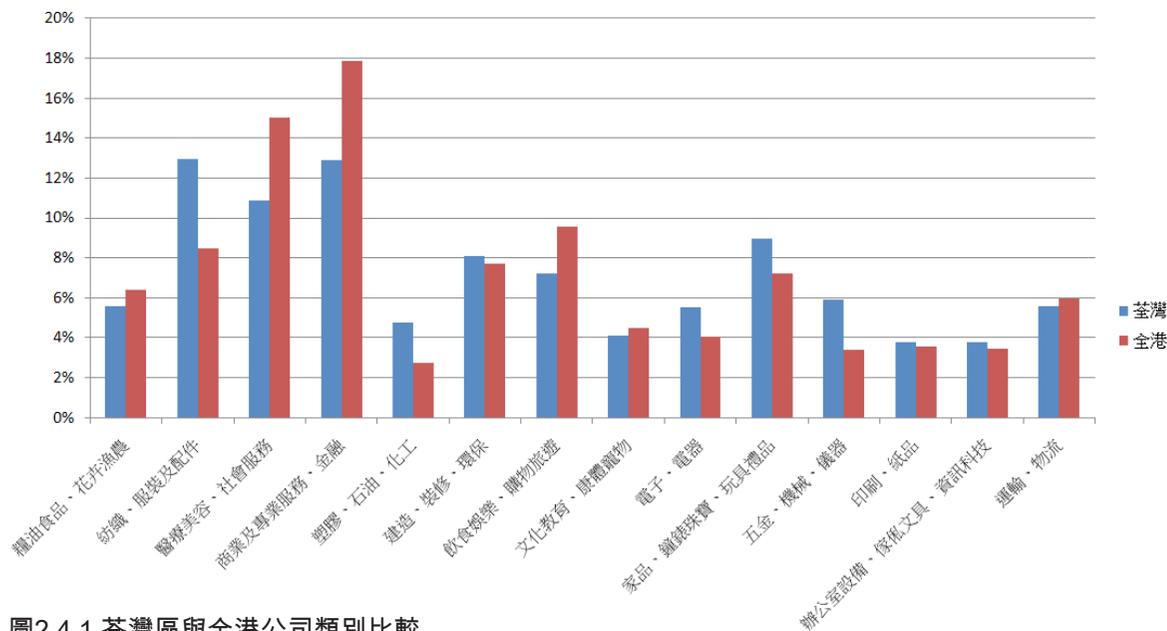


圖2.4.1 荃灣區與全港公司類別比較



圖2.4.2 商場、街市及市集分佈

## 2.4 經濟

### 工業區

荃灣的工業活動主要分佈於柴灣角和德士古兩個工業區。柴灣角工業區的範圍包括東面至大涌道，西面及北面至青山公路，南面至海盛路；德士古工業區的範圍主要包括東面及南面至德士古道，北面至沙咀道及荃榮街，以及西面至聯仁街及馬頭壩街。這兩工業區至今依然被規劃為工業用地，用途以貨倉、物流、紡織等為主，但仍有不少工廠大廈改建為商業大廈，吸引不同種類的公司如有線電視總台遷入。



圖2.4.3 荃灣工業區分佈



圖2.4.4 柴灣角工業區



圖2.4.5 德士古工業區

## 2.4 經濟

### 工業區

#### 工業大廈空置情況

總體來說，荃灣區工業大廈的空置率比全港數字為低，當中以私人工貿大廈空置率最低，只有0.9%。而荃灣區私人分層工廠大廈和私人貨倉，根據差餉物業估價處的資料顯示空置率為7.8%和4.5%，較全港數字6.5%和2.9%分別高出20和55個百分點。

#### 工廈重建及整座改裝

荃灣區工業大廈重建及整座改裝的例子不多。舊工廈重建成為私人住宅主要集中在德士古工業區的楊屋道一段，例子包括爵悅庭、樂悠居和立坊。而工廈整座改裝的例子有原為中國染廠大廈的中染新城，現為商業大廈及商場。工業大廈重建或整座改裝個案不多相信是由於荃灣現存的工業區於規劃圖則上仍劃為工業用地。但值得注意的是荃灣區的私人公貿大廈空置量只有0.9%（見表2.1），而荃灣區近期亦有懷疑工廈違規改裝而遭發展局警告的個案，反映荃灣區的工貿大廈需求緊張，土地資源有待重新分配以配合荃灣區的經濟發展。

地區	2008 年底總存量 (m <sup>2</sup> )	2008 年底空置量 (m <sup>2</sup> )	空置百分率 %
<b>私人分層工廠大廈</b>			
荃灣	2,209,000	171,600	7.8
全港	17,374,000	1,133,900	6.5
<b>私人工貿大廈</b>			
荃灣	21,700	200	0.9
全港	616,100	39,800	6.5
<b>私人貨倉</b>			
荃灣	442,600	19,700	4.5
全港	3,418,200	99,300	2.9

表2.1：荃灣區及全港各類工業大廈總存量及空置量  
資料來源：差餉物業估價署，2009



圖2.4.6 爵悅庭



圖2.4.7 中染新城（前身為中國染廠大廈）<sup>5</sup>

5. 圖片來源：[http://www.forever-fortune.com/unitdb/gd\\_unit\\_list\\_pb.php](http://www.forever-fortune.com/unitdb/gd_unit_list_pb.php)

## 2.4 經濟

### 旅遊業

荃灣除了是旅客進出機場的門框外，亦鄰近香港迪士尼樂園，優越的地理位置加上其完善的交通網絡造就荃灣區發展成一個旅遊熱點。荃灣區內亦有不少著名的旅遊景點，如馬灣公園、三棟屋博物館、圓玄學院、大帽山等等，類型尚算多樣化。荃灣區的旅遊業近年發展迅速，不斷有新酒店落成，而區內的珠寶金飾坊和大型購物商場亦深受遊客歡迎。近年政府致力改善市中心的環境和市容，除了提升區內居民的生活質素，更有助吸引遊客，促進荃灣區的旅遊業發展。近期竣工的「荃灣眾安街街道活化計劃」更是例子之一。



圖2.4.8 珠寶金飾坊



圖2.4.9 荃新天地—區內其中一個大型購物商場



圖2.4.10 區內古蹟及景色能吸引遊客



## 2.5 社會特徵

最新的統計資料顯示，2008年荃灣區約有29.4萬人，約佔全港人口4.3%。而女性人口比男性略多。在人口分佈方面，荃灣區與全港的人口分佈差別不大。2001年至2008年荃灣區人口的平均每年增長率是1.2%，全港的增長率則為0.5%。由此可見荃灣區人口每年增長的速度比全港快。

此外，荃灣區的少年兒童撫養比率(指十五歲以下人口數目與每千名十五至六十四歲人口相對的比率)是194，比全港的174略高。而老年撫養比率(指六十五歲及以上人口數目與每千名十五至六十四歲人口相對的比率)是145，比全港的159略低。這顯示荃灣區對青少年設施及服務需求較大，但並不代表區內對老人服務需求低，因為從人口金字塔上看未來十年荃灣區將會有超過二萬人達到65歲或以上，因此荃灣區跟全港人口一樣，將面對一定的人口老化問題，長者服務需要配合及調整。現時區內老年人較多居住在福來邨、石圍角邨及象山邨一帶的公共屋邨，而荃灣中與海濱一帶則有較多青少年，故社區設施要配合人口分佈作適當分配。

二零零六年人口年齡百分比(%)

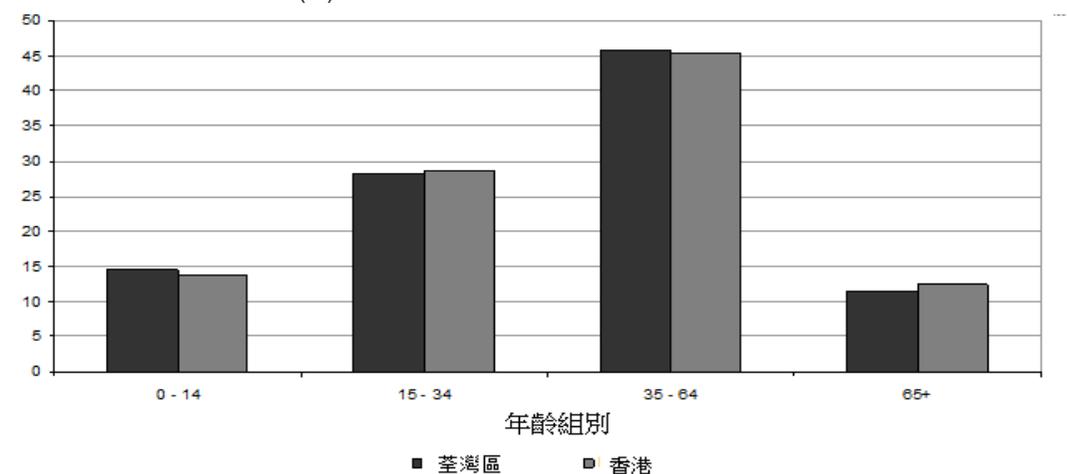


圖2.5.1 荃灣區與全港人口年齡分佈比較  
資料來源：統計處2006年中期人口普查

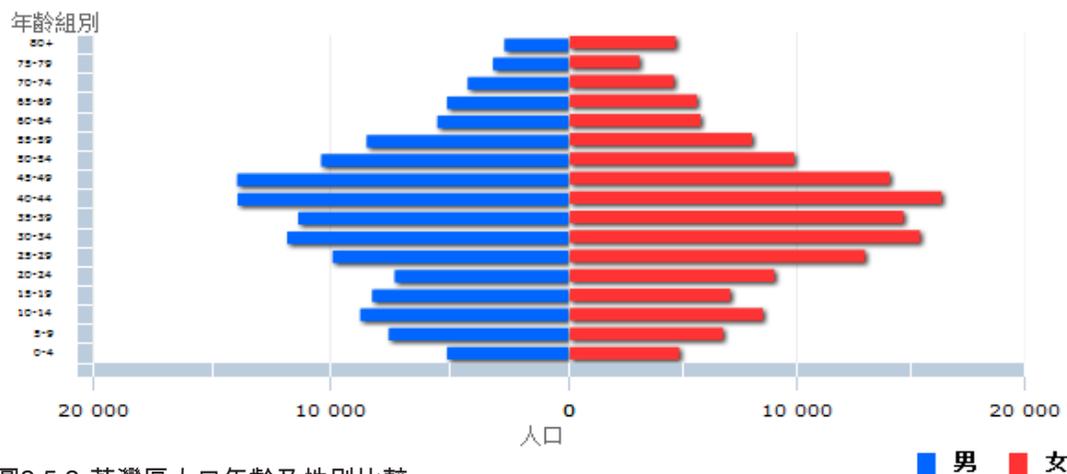


圖2.5.2 荃灣區人口年齡及性別比較  
資料來源：統計處2006年中期人口普查

## 2.5 社會特徵

### 社區特徵

在住屋方面，荃灣區的家庭住戶數目約有97,700戶，平均每個家庭有3.0人，而家庭住戶每月收入中位數則是\$21,000，比全港平均的\$18,000為高，是全港家庭住戶每月收入中位數第六高的區域。在這97700家庭住戶中，其中74.8%居住在私人永久性屋宇單位。其餘約有24%家庭居住在公營租住單位，餘下不足2%家庭居住在資助出售單位或臨時房屋及非住宅用屋宇單位。全港約有50.5%家庭居住在私人永久性屋宇單位，荃灣區相較有更多人居住私人屋宇，顯示荃灣區的家庭有一定的經濟能力，私人住宇市場亦較大和更具發展潛力。而荃灣區的居所居住權的情況與全港的相若，大約有六成是自置居所，三成半是全租戶，而餘下的半成是由合租戶，二房東，三房東等住戶所組成(統計處2008)。

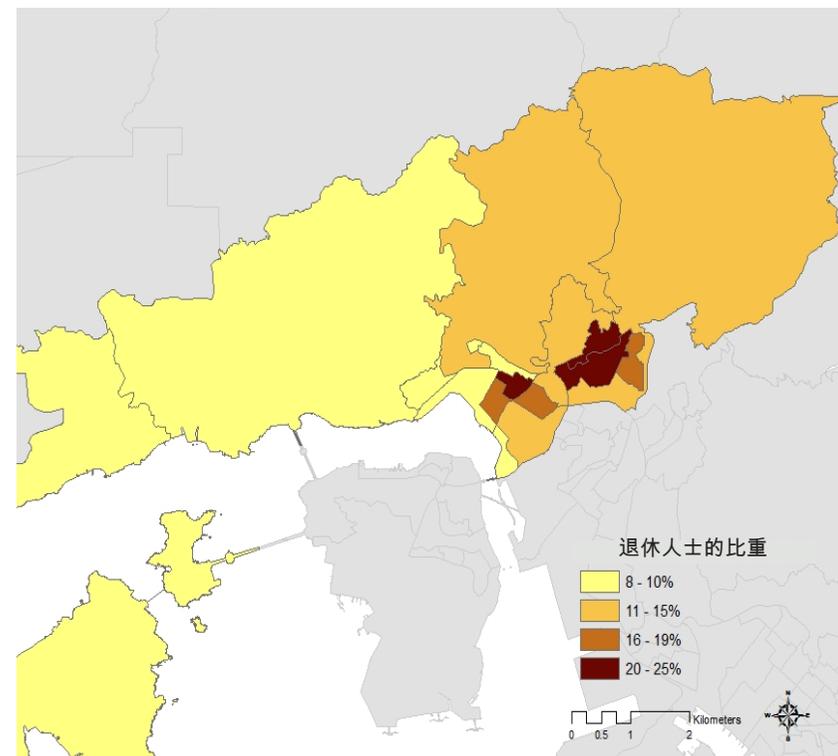


圖2.5.3 荃灣區退休人口分佈，象山村、福來村有較多退休人口(圖深咖啡色部份，有超過25%人口為退休人士)

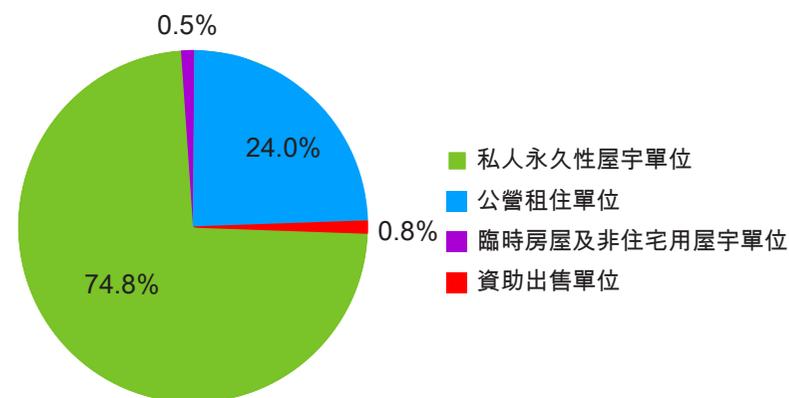


圖2.5.4 荃灣區屋宇類型分佈

## 2.5 社會特徵

### 教育水平

教育水平方面，約有27.1%十五歲以上人口達專上教育程度。38.8%達高中或預科程度，14.6%有初中教育程度，只有19.5%人口有小學教育程度或沒有接受教育。相比全港有23.7%十五歲以上人口沒有接受教育或只有小學教育程度，荃灣區居民平均的教育水平較全港的為高。

### 慣用語言

荃灣區的慣用語言情況與全港相若，超過九成人的慣用語言是廣州話(廣東話)，有大約6%的人口以普通話或其他中國方言作為慣用語言，而有約3%的人口以英語或其他語言作為慣用語言。而少數族裔中以菲律賓人與印尼人佔最多，分別是37.2%與35.3%，佔少數族裔中七成人口。

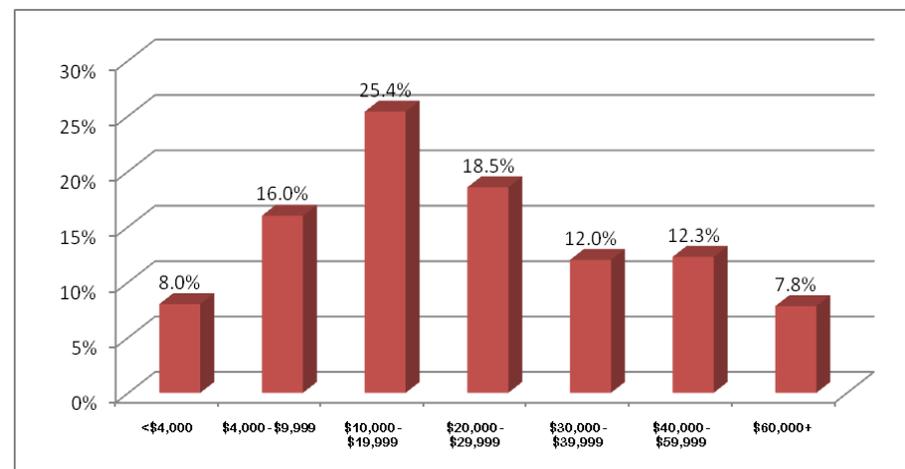


圖2.5.5 荃灣區家庭住戶收入分佈

資料來源：政府統計處

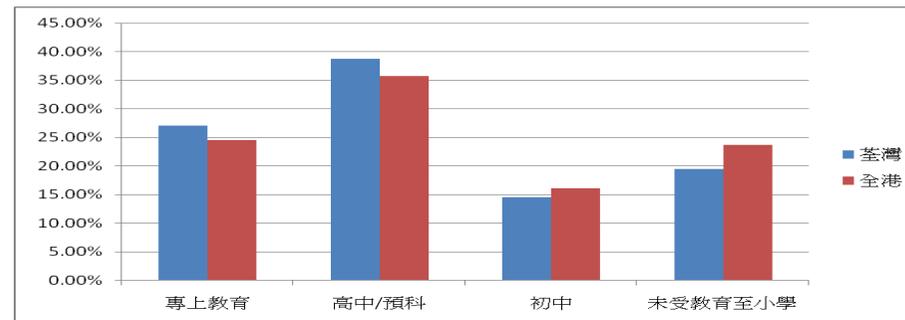


圖2.5.6 荃灣區人口教育程度分佈

資料來源：政府統計處

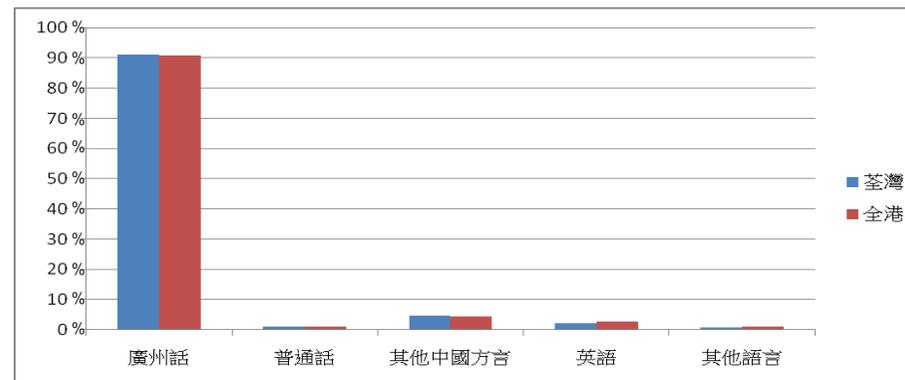


圖2.5.7 荃灣區慣用語言分佈

資料來源：政府統計處

## 2.6 樓宇復修

### 荃灣區內樓宇概況

荃灣區的樓宇種類頗為多元化，集合了住宅、商業、工業、公共用途等。區內物業以私人住宅為主，亦有數個公共屋邨如福來邨、石圍角邨、象山邨等。商用物業主要為私人零售業樓宇如購物中心；寫字樓數量較少，最新落成的有如心廣場。私人分層工廠大廈為主要的工業用物業。此外，區內不乏公共康樂設施，如荃灣大會堂、荃灣裁判法院等。

整體上區內私人住宅普遍樓齡較高，平均有三十年以上，樓宇高度以中及低為主。區內較舊的私人住宅主要位於市中心一帶，新項目則以圍繞市中心方式向外發展。

六至七層高的唐樓集中在市中心、河背街、荃灣街市街一帶；此類唐樓多設有地鋪，因此這些地方都會吸引不同種類的商業活動聚集。比如眾安街林林種種的食肆、河背街一帶及區內的四個陂坊售賣各種類的食品 and 雜貨的店舖。

區內亦有不少二十多層以單棟式為主的樓宇則散落於區內；而屋苑項目大多處於港鐵站及荃景圍附近。楊屋道一帶近年有多個新發展的高密度住宅項目相繼落成，如爵悅庭、樂悠居、萬景峰、御凱等。

另外，有鑑於西鐵站一帶將會發展一系列的住宅項目，相信荃灣區未來新的住宅供應將會集中在海濱一帶。



圖2.6.1 荃灣全景  
(相片來源: 維基百科)



圖2.6.2 新落成的酒店及商用樓宇 - 如心廣場



圖2.6.3 唐樓的地鋪提供了不同種類的商業活動



圖2.6.4 市中心內樓宇不算太高，約有10至15層



圖2.6.5 近年新建成的大型住宅之一 爵悅庭

## 2.6 樓宇復修

### 荃灣區商場概況

荃灣區內不乏購物商場包括愉景新城、綠楊坊、荃灣城市中心I、II期、荃灣廣場等。當中不少商場是以有蓋行人天橋連接在一起，令此類建築物由荃灣站延伸至荃灣西站。

近年來，區內更增設了不少大型購物中心、酒店及商用樓宇。最新落成的有荃新天地一期及二期、如心廣場及酒店，為區內居民及遊客提供更多選擇。

昔日的荃灣區以工業發展為主，在德士古道、楊屋道及柴灣角一帶建有多間工廠。但近年來隨著工業發展需求減低，部份工業用地已更改為商業或商貿樓宇，物業樓齡一般都有二十年以上。



圖2.6.6 區內設有不少購物中心



圖2.6.7 新落成的大型住宅及購物中心 - 荃新天地



圖2.6.8 德士古道工廠林立



圖2.6.9 柴灣角仍是區內工業活動最頻繁的地方

## 2.6 樓宇復修

### 樓宇復修

在紅磡馬頭圍道發生的舊樓倒塌意外後，令樓宇安全和復修的重要性再一次引起公眾關注。樓宇維修是業主應負的責任，業主必須適時檢查及維修他們的物業。近年來，政府聯同香港房屋協會及市區重建局分別推出了多項支援措施，如「樓宇更新大行動」、「樓宇管理維修綜合計劃」等等，在技術及財政上協助業主維修及保養樓宇。

討論已久的強制驗樓及強制驗窗計劃近日亦已進入審議階段，有關條例草案將會陸續推行。財政司司長曾俊華更在財政預算案建議向「樓宇更新大行動」增撥五億元，並且重點協助缺乏組織能力的舊樓業主進行維修，包括沒有成立法團的破舊樓宇。

另一方面，屋宇署於2010年2月1日派出40個專責小組，到全港各區視察約4,000棟樓齡達50年或以上的樓宇，確定這些樓宇的結構是否安全。屋宇署並會對已巡查的樓宇分級：第一級是如果有非常明顯的破裂，便要即時找承建商跟進；第二級是樓宇有問題但未有即時危險，屋宇署會發修葺令；第三級是向業主發勸喻信，呼籲定期維修；第四級是情況令人滿意。不過，屋宇署表明正研究巡查完結後是否公佈巡查樓宇的名單，以及公佈巡查後各級別的數目，但不會具體公佈哪一幢樓宇屬於哪個級別。

樓宇結構會隨著樓齡的增長而老化；一些常見問題如鋼筋生鏽膨脹導致石屎剝落、外牆出現裂縫等，都是由於沒有為樓宇進行適當的保養與復修所引致。市區重建局早前特別委託顧問公司為本港達30年或以上的樓宇（主要位於市區重建的核心地區）作初步狀況評估，結果得出絕大部分檢測樓宇的鋼筋都有生鏽的風險。



圖2.6.10 樓宇更新大行動由香港房屋協會及市區重建局合辦

(資料來源：香港房屋協會,2010)



圖2.6.11 樓宇失修問題令人擔憂，妥善維修絕對刻不容緩



圖2.6.12 樓宇失修引致鋼筋外露

## 2.6 樓宇復修

### 樓宇復修

輕微的鋼筋生鏽對樓宇結構雖沒有即時風險，但由於生鏽過程鋼筋會膨脹起來導致石屎產生裂痕，雨水空氣因而更容易接觸藏於石屎內鋼筋加快其鏽蝕，導致石屎剝落，危及途人。因此適當且恆常的樓宇復修絕對有其必要性。

不過，上述評估中的一項調查指出，在受訪的100戶中，只有約10%的住戶認為有必要為樓宇進行定期維修，而約35%的住戶則認為完全沒有維修的需要。數據反映了公眾對樓宇復修的觀念還有待加強。至於涉及維修金額方面，有一半的受訪者願意支付\$5,000的維修費用。然而，一個500平方尺單位的維修費用估計至少需要由\$15,000至\$200,000。實際費用則需要視乎維修的持久性為短期性的或是全面性的。

事實上，樓宇部分與全面復修能達致的效果亦有分別。為樓宇作部分復修主要涉及外牆修補，效果亦只是短期性，定期的補修是必需的；而為樓宇作一次過全面性的復修能涵蓋的範圍及持久度較大，能為樓宇提供一定的價值提升，但涉及的金額亦較高。不過，若樓宇破損狀況已達嚴重程度，即使技術上能夠執行，但單從經濟角度上看，為其重建所能提供的效益會較全面復修為高。



圖2.6.13 復修前



圖2.6.14 全面復修能提升樓宇的價值

## 2.6 樓宇復修

### 樓宇評估

一般混凝土建造的樓宇設計使用期限約為50年，但決定樓宇是否需要重建或復修不能只單看樓齡。根據2010年2月1日香港測量師學會發表的新聞稿指出評估樓宇安全除結構安全外，亦包括耐火結構的完整、火警逃生途徑之安全、提供消防和救援進出途徑及消防設備等設施，牆身或天花及喉管長期滲漏引致的衛生問題，外牆飾面批盪的穩固和有否違例建築物等。

是次研究為荃灣區的部份樓宇作了初步評估，礙於只能有限度的進入樓宇內，所以主要評估範圍包括樓齡、樓宇外牆的飾面批盪的穩固程度、大廈周圍的衛生問題、外牆喉管有否滲漏等。而樓宇結構方面，因社區工作坊缺乏技術性的支援，無法作進一步的結構測試。所以只能觀察外牆有否明顯的鋼筋外露、明顯裂縫和石屎剝落等作初步評估。

### 樓齡

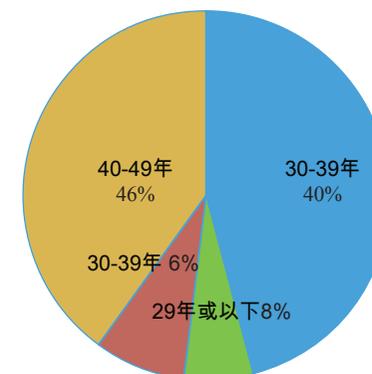
研究小組在2009年12月27至29日期間進行了初步的樓宇樓齡搜集及分析，涵蓋區內樓宇共326棟，主要為住宅/商業用途。當中樓齡為30至39年的樓宇約佔40%；40至49年約佔46%；而50至59年約有6%，餘下則為樓齡少於29年的樓宇，約有8%。

結果顯示80%以上的調查樓宇樓齡為30年或以上，區內樓宇漸趨老化。若沒有做好適當的維修保養，任由這些樓宇老化，漠視樓宇失修對公眾安全絕對造成威脅。此外，至少有半數或以上的樓宇將會在未來十年進入設計使用期限，樓宇老化速度令人擔憂。

因此，研究小組建議這些樓宇必須盡快開始聘請合資格檢驗人員檢驗其樓宇，並須按檢驗人員所訂明的項目作妥善的維修以延長使用期從而保障居民及公眾的安全。



圖2.6.15 市中心樓宇樓齡分佈



區內樓宇=326棟

圖2.6.16 荃灣區樓宇樓齡比例

## 2.6 樓宇復修

### 樓宇狀況初步評估

其後，工作坊小組在2010年2月27至28日期間進行了初步的樓宇狀況評估。視察對象為樓齡達50年或以上之樓宇，樓宇分佈在眾安街、四陂坊及兆和街，總數共19棟。這些樓宇多為四至七層高，全是商業/住宅用途。其中9幢的樓宇狀況達第四級，即情況令人滿意；而另外10幢則屬第三級，即需向業主發勸喻信，呼籲定期維修，當中的6幢在眾安街及四陂坊的樓宇沒有定期維修。

初步評估結果得出樓宇狀況依然良好，約有半數的樓宇外牆估計有作進行定期維修保養。而餘下的數量，表面狀況沒有任何明顯問題，但外牆日漸殘舊，需要作定期的復修以確保樓宇安全。

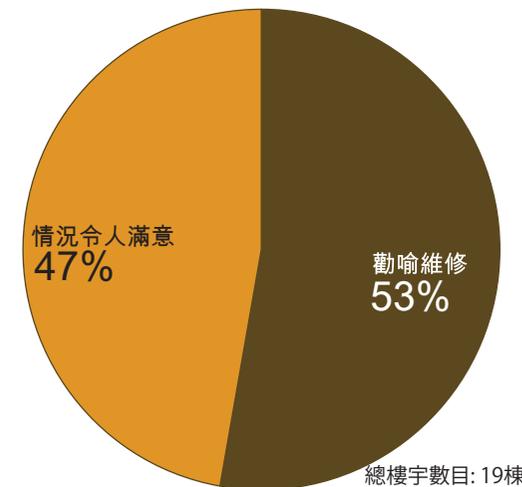


圖2.6.17 樓齡50年或以上的樓宇狀況初步評估

## 2.6 樓宇復修

### 需要復修的樓宇

根據以上初步的樓宇評估，樓宇復修的建議可以下列兩項要點為依歸。

- 一. 樓齡超過50年而沒有作定期維修的樓宇
- 二. 在未來十年進入設計期限而沒有成立業主立案法團的樓宇

但除了考慮以上兩項要點外，樓宇是否復修與否，亦必須考慮大廈業主的意願和樓宇維修費用等因素。



圖2.6.18 荃灣區樓齡較高的樓宇

## 2.7 文物保護

### 荃灣區文化遺產保育

荃灣有三處法定古蹟：三棟屋（今三棟屋博物館）、汲水門燈籠洲燈塔、海壩村民宅；兩處二級歷史建築物分別位於青龍頭的龍圍和惠荃路天后宮；以及六處三級歷史建築。除了建築物，日常生活及區內特色皆可以成為歷史文化的一部，因為每一區的發展都有其獨特性，慢慢就會轉化成當區獨有的集體回憶，故非物質文化遺產都需要小心研究及保留。

### 烈女宮與傳統表演

香港沿海居民一般篤信天后，區內都可以找到有大小的天后廟。但是信奉「姚大聖母」的，便只有荃灣。相傳「烈女宮」在香港出現是姚大聖母透過附生荃灣一個客家農婦鄧婆婆（後化身為靈媒）。由於靈媒所說話語一一應驗，信奉的人越來越多，「姚大聖母」亦在荃灣紮根，後政府收地，鄧婆婆便在芙蓉山上興建了一間百多尺小廟，作「姚大聖母」的居所，並命名「烈女宮」。每年的兩個「姚大聖母」誕日：農曆六月十六成仙日和十月十六出生日，「烈女宮」都人山人海，還有抽花炮活動。這些炮都來自附近的坊眾組織，包括有下花山蓮聖堂、馬閃排全聖堂、西樓角順利堂、沙咀道胡紹南武館、油柑頭合眾堂、石圍角北螳螂群英堂，可見其信仰遍及荃灣各地，而姚氏宗親會也有代表每年慶賀。而下花山村民姚坤源更因篤信聖母，後來在下花村的村口分靈再建另一座「烈女宮」，使區內有兩座烈女神廟，成為一大地方特色。



圖2.7.1 「烈女宮」傳統表演 - 舞獅



圖2.7.2 花炮

## 2.7 文物保護

### 圍村

圍村是荃灣客家傳統生活形式的寫照，是客家人獨有的建築風格。荃灣的三棟屋圍村，於1786年由陳姓客家人建成，是新界歷史最悠久的客家圍村之一，其建築佈局一如棋盤，左右對稱，中軸線上建有前廳、中廳及祠堂，兩旁為四間獨立的居室，左右及後排的橫屋將整條村莊圍攏起來。荃灣三棟屋於1981年被列為法定古蹟，1987年修建成為博物館。

### 雅麗珊社區中心

荃灣雅麗珊社區中心建於1961年，是典型的政府建築，設計以實用為主，留有活動空間。當年由雅麗珊郡主主持開幕儀式，是全港首間綜合社區中心，亦成為其他社區中心的參考對像，故具特別歷史意義。

雅麗珊社區中心內有很多社福及公共機構辦事處，如香港基督教女青年會、消費者委員會等；中心亦為社區及康樂活動提供場地，如童軍操練，舞獅訓練及長者聚會等。雖然隨著區內人口增長以及越來越多社區服務機構提供服務，雅麗珊社區中心依然貫徹其社區用途，提供多元化的服務。

雅麗珊社區中心連同相近時期建設的沙咀道遊樂場、荃灣官立小學、荃灣官立中學和荃灣潮州公學，加上後期的荃灣裁判法院和荃灣大會堂，形成了荃灣區一個政府社區機構的群組，雖不是評級的歷史建築，但其歷史意義值得確認。



圖2.7.3 圍村客家人



圖2.7.4 三棟屋圍村<sup>6</sup>



圖2.7.5 雅麗珊社區中心

6. [http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments\\_10.php](http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments_10.php) (古物古蹟辦事處, 2010)

## 2.7 文物保護

### 蠶地坊小販市場

荃灣區是一個早期發展的社區，擁有小販及大牌檔的市場，見證著荃灣區的發展。

蠶地坊小販市場是荃灣區內一個擁有舊市集特色的市場，售賣布料、衣服、針織物料、皮包及其他日常用品，價錢相宜，亦為小販帶來就業機會。根據區議會2008年的會議記錄，蠶地坊小販市場共有259個檔位，當中99個空置，空置率為38%<sup>7</sup>。

小販市場主要由鐵皮及木板等物料建成，電線接駁混亂，市場內內街較窄，夏天十分悶熱，並有火警危險，故需要改善管理及整頓環境。雖然荃灣區區議會已定下了改善方案，並以保留原有特色為依歸，但為了令小販市場長遠可持續運作，可以考慮加入新元素及吸引年青人加入，以保留市集文化；此外亦需要監察新的設計和運作是否以可持續發展為原則。



圖2.7.6 蠶地坊小販市場狀況

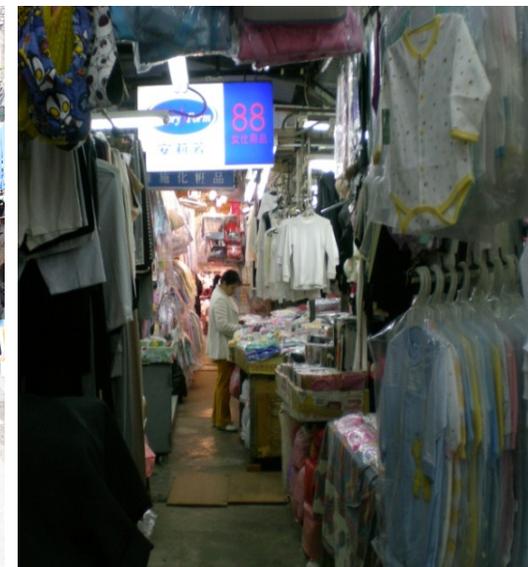


圖2.7.7 蠶地坊小販市場狀況

### 聯仁街熟食市場

聯仁街熟食市場位於聯仁街及楊屋道交界，鄰近工業區，內有持牌熟食小販提供熟食服務，俗稱大牌檔。自從2002年自願交還熟食檔小販牌照計劃後有11個舖位交還牌照，現時只有少數持牌小販在營業<sup>8</sup>。有鑒於衛生考慮、現時空置率以及該位置和鄰近地段的長遠規劃(如是否需要配合將來新酒店及商業發展)，現在是有需要重新檢視熟食市場的用途。



圖2.7.8 蠶地坊小販市場電線混亂



圖2.7.9 聯仁街熟食市場

7. 荃灣區議會 2009, [http://www.districtcouncils.gov.hk/tw\\_d/chinese/doc/CBPDC%20min%2010.3.09.pdf](http://www.districtcouncils.gov.hk/tw_d/chinese/doc/CBPDC%20min%2010.3.09.pdf)  
8. 立法會 2008, <http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/fseh/papers/fe0210cb2-1044-3-c.pdf>

## 2.8 市區更新概況

雖然荃灣在1960至1970年代發展為第一代新市鎮，但其市區發展可追溯到二戰後。區內有不少舊樓，50-59年樓齡的樓宇約佔6%，而樓齡40-49年的約佔46%。然而相比起其他舊區如深水埗、旺角等，市建局的重建項目只有兩個，分別是前身為荃灣七街的萬景峰及楊屋道項目御凱。而私人發展商參與的重建項目就主要在工業區，將工廈重建為住宅，如前身為南豐紗廠及中國染廠分別發展為翠豐臺及愉景新城。這些住宅的建築規模都較大，物業價值亦相對較高。隨著人口上升及區內發展，荃灣區土地發展的壓力日增。除了在工業區申請改變土地用途，荃灣市中心的舊樓亦有機會成為重建的目標，除了因為樓宇老化的原因，位處於市中心地帶增加了這些樓宇的價值，所以重建壓力亦相對提高。

### 市區更新對荃灣陂坊的影響

現時陂坊一帶舊樓老化，樓齡大為多30-39年，而大陂坊則高至40-49年，由於舊樓包圍各陂坊，日後的市區更新會對此休憩環境和微氣候有一定的影響。

荃灣休憩地方以陂坊的形式發展是荃灣獨有的，雖然隨著德華公園，城門谷公園等大型公園落成，休憩用地增加，但是其使用率仍然高，受居民歡迎。除了作為休憩用途，各陂坊同時也各有其特色，並有助增加整區的滲透性，連貫新舊區。

陂坊應該以怎樣的形式更生，是否需要以復修為主，以保留它獨特的城市地形和經濟活動及其連貫新舊區的作用？而若日後重建，是否要考慮如何保持通風和保持其良好的休憩環境？另外，也有必要為這區探究其長遠願景。

除了考慮重建對周邊環境和微氣候的影響，近年社會對重建的過程、模式、及平衡各持份者的利益都相當關注。面對重建壓力，荃灣區需要按其區內所需及長遠發展而計劃重建目標，如之前提及到區內市集文化，重建後如何保存有活力的街道，以及現有高密度住宅發展方向是否適合荃灣區，都是重要的討論議題。本研究會在社區調查及社區工作坊收集市民意見然後分析，作為區內日後重建方向的基礎。



圖2.8.1 荃灣區陂坊分佈

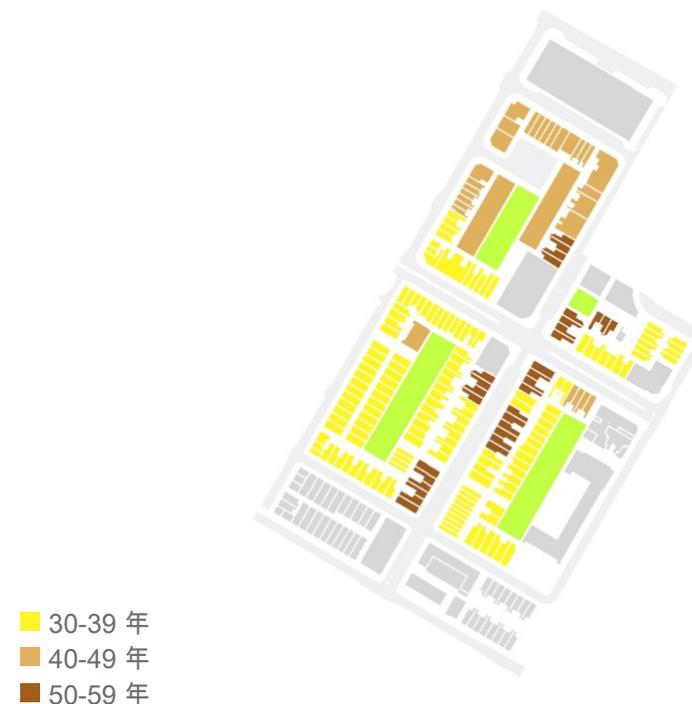


圖2.8.2 荃灣區陂坊內樓齡統計

## 2.9 問卷調查

為了解區內市民所關注的事項，以及有待改善的地方，是次研究於2009年12月21日開始在區內進行了街頭問卷調查，並在12月30日開始網上問卷調查。直至2月底，有56名受訪者接受問卷調查，網上問卷調查亦有47名市民作出回應。本問卷調查一共有103份回應。當中約五成半受訪者是區內居民。約兩成人則在區內就讀或工作而當中他們有一部分亦是區內居民。有約兩成多受訪者是常在區內購物或旅遊。餘下小部份受訪者是商戶或小販。而當中過六成受訪者於本區居住超過10年，從他們的角色及背景可以清楚地知道受訪者對本區有一定的認識。他們的意見可有助了解區內市民對本區的期望，找出有待改善的地方或加強本區的特色和優點。

從調查所得，受訪者認為荃灣區不但是新界西北與市區的交通樞紐，亦是一個很多元化的購物熱點，貨物品種包括高低檔次商品，而且市面很熱鬧，食肆包羅萬有。此外，遊客亦可在區內找到如蠶地坊這類有香港特色的小販市場，在其他新市鎮是少見的，亦能找到價廉物美的商品，是一個商住皆宜亦可發展旅遊業的地方。受訪者認為近年荃灣市中心新建了很多商場，人流亦多了，新建築物一般集中在海濱一帶環繞着市中心，新舊建築形成強烈的對比。而屏風樓阻擋了景觀，如荃新天地這類新發展項目雖有環保概念，但發展密度過高，與周邊環境並不配合。因此如何達至新舊交融是荃灣區未來發展的一大難題。

另外，受訪者認為海濱一帶將會是荃灣區最具發展潛力的地方，但現時海濱的使用率較低。因此如何改善海濱，令海濱一帶的地段更有吸引力是一個值得關注的議題。有建議加設單車徑、露天市集、兒童及老人的運動設施以增加海濱的吸引力。

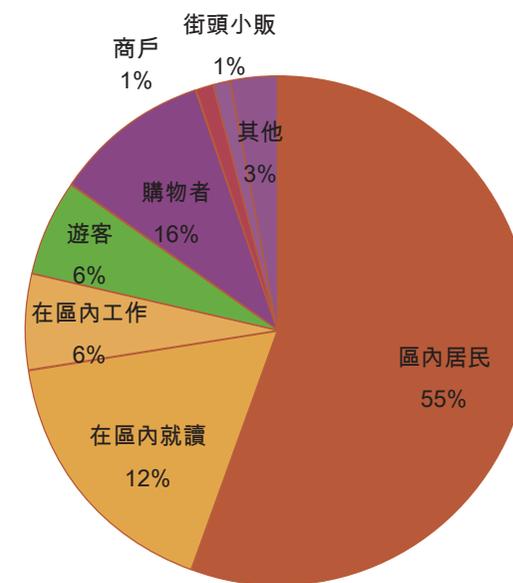


圖2.9.1 區內市民角色調查結果

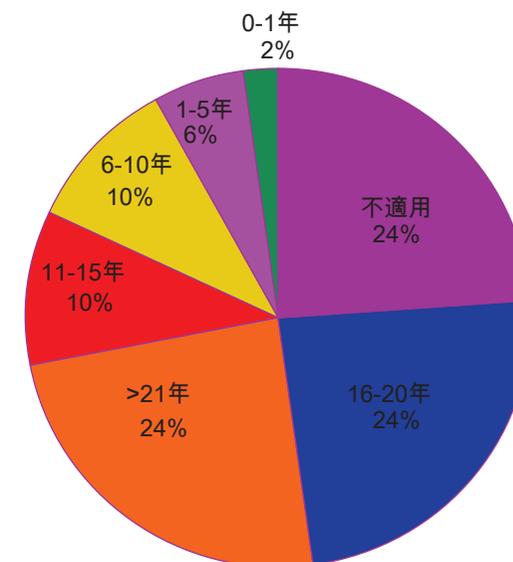


圖2.9.2 受訪者在荃灣區居住的年期

## 2.9 問卷調查

根據問卷調查的資料所得，受訪者對荃灣區的交通最為滿意，有約三成人認為荃灣區的交通最為理想，不但交通方便亦有多種交通工具可乘搭，而區內的行人天橋接駁亦較好。另外約兩成人滿意荃灣區的經濟狀況。荃灣區現在有較多商場，不論在購物或飲食方面亦較以前方便及多元化，價格亦相對較便宜。亦有約15%受訪者認為荃灣區有足夠的休憩用地，10%受訪者認為有足夠的社區設施。

對荃灣區不滿意的事項方面，有四成受訪者不滿區內的環境質素，如認為空氣質素欠佳、天空灰朦朦、街道骯髒，亦覺得噪音問題嚴重。雖然有部分受訪者認為荃灣區有足夠的休憩用地，但亦有14%的受訪者不滿荃灣區休憩用地不足，裏面的設施亦不足。眾受訪者中滿意與不滿意荃灣區休憩用地表現的人數相約，因此未可斷定荃灣區的休憩用地足夠與否，設施是否不足。另外約有兩成受訪者不滿荃灣區的行人或居住環境，認為有些地方人車爭路嚴重的情況嚴重。尤以大河道、街市街、楊屋道、沙咀道及荃灣地鐵站旁等地最為擠迫。荃灣區居民不論在行人，居住或其他環境上有一定的訴求，在未來發展上應如何作出配合是十分重要的。

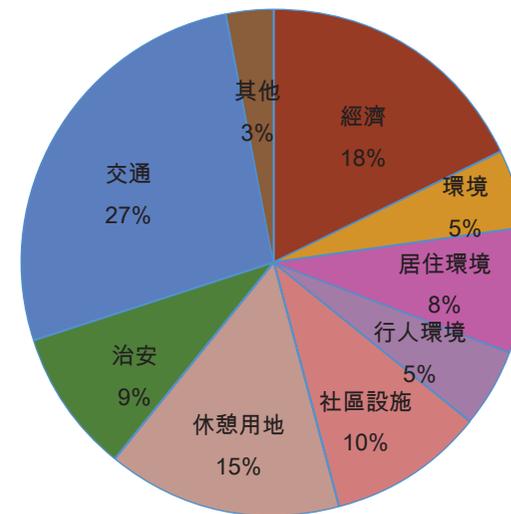


圖2.9.3 荃灣區市民最滿意的項目

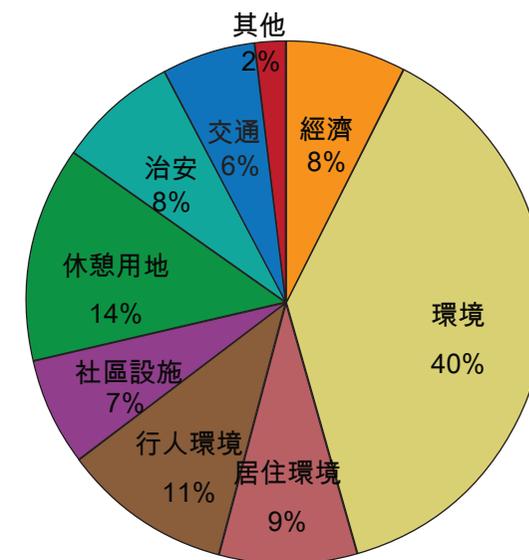


圖2.9.4 荃灣區市民最不滿意的项目

## 2.10 社區工作坊

小組希望通過收集市民意見為研究建立民意基礎，了解市民在生活各方面如何受市區更新的影響，確立在背景資料搜集跟荃灣區區議會探討區內更新的焦點是市民關注的事項，從而提出真正“以民為本”的更新目標及方針。故此在2010年2月及3月期間分別舉行了兩場社區工作坊，聽取市民意見。

第一場社區工作坊在2010年2月3日於荃灣大會堂舉行，研究小組歸納了背景資料(包括在問卷調查所得的意見)和區議會所關注事項，然後給公眾討論，在可持續發展的原則下，鼓勵他們提出各樣關注事項。市民在工作坊提出了區內哪些地點需要在市區更新的過程中改善及重視，並且討論了一些規劃原則及實行上的建議，確保建議可以改善區內環境，亦顧及各持份者的需求。

工作坊討論要點有以下幾項：

- 如何提升荃灣東西兩邊工業區的潛力
- 怎樣改善海濱及休憩空間，令其更有活力，讓市民得以全面享受和使用這些地方
- 如何促進新舊區的融合及如何更新舊區，善用區內土地，活化現時老化的市集，如蠟地坊小販市場
- 改善區內交通，尤其是在市中心一些較窄但人流多的街道
- 大型發展對區內環境的影響



## 2.10 社區工作坊:第一場摘要

第一組	第二組	第三組
<p>對荃灣的整體感覺</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 有巴士, 有高樓</li> <li>- 熱, 低檔次地方, 逼。環境舒服, 但規劃未夠完善</li> <li>- 保留原有商店, 但需改善物資及裝修</li> <li>- 商場沒有荃灣的特色</li> </ul> <p>蠶地坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 因為鐵皮屋, 有熱島效應</li> <li>- 重建是需要的, 但要知道商戶的要求, 保留原有商戶</li> <li>- 地方與四周的新舊對比很強烈</li> <li>- 店主多是老人家, 經營多年, 以低廉價錢租用鋪位 (千多元一年), 目的不在於賺錢, 是為他們帶來滿足感和打發時間, 聯繫街坊關係, 城市脈絡</li> <li>- 存在安全問題 (走火設備), 夏天太熱, 購物環境不吸引</li> <li>- 銷售型式無需改善, 提供平民化的選擇</li> <li>- 可跟地區社會服務單位合作, 租用一、兩個鋪位, 實現青年人創業的夢想</li> <li>- 過渡問題, 重建應分階段進行, 建議發動義工力量, 協助有需要的商戶搬遷</li> </ul> <p>雅麗珊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 用途不明顯, 市民不了解它的用途和歷史背景</li> <li>- 需要保育, 因為有其歷史價值。它建於六十年代, 是香港第一間標準型式的綜合社區中心, 並邀得雅麗珊郡主到臨開幕</li> <li>- 好像很冷清, 活動不多, 設施老化, 表演活動被大會堂取代</li> <li>- 角色轉變, 現時大樓內多為福利機構的辦公室</li> </ul>	<p>四個陂防</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 其四通八達,樓宇圍繞公園而起的建築群十分有特色, 保留其原有設計。但陂防環境較幽暗, 令人感覺不安全而三陂防的食肆導致一些衛生問題</li> </ul> <p>蠶地坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 是一個有本地特色的地方, 作少許改善如加設上蓋以善環境即可。若要重建亦應保留其特色(價廉),方便一般市民消費。亦應保留原有商鋪,因而應注意租金的升幅。</li> </ul> <p>市中心</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 應多加一些綠化,建築物亦可加上垂直綠化而通往各悠憩用地的連繫亦應加強。而西樓角公園有其特另用途, 但近鄰近的行人通道須改善, 因此規劃時亦留意以平衡各方利益。</li> </ul>	<p>蠶地坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 行業太集中, 少人去, 浪費了地方</li> <li>- 欠發展計劃, 欠主題, 空置率多咗</li> <li>- 改善環境, 行人路較窄, 樓底矮, 很熱, 鋪位要大一但地點很旺</li> </ul> <p>多元化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 行業集中, 但去購物的人不多, 可能因為沒有空調, 吸引力不足</li> <li>- 建議可以作為特色的購物點, 因為人流較多, 而現時主要為賣衣服的地方</li> <li>- 建議改善樓底高度以及空氣不流通的問題, 另外可以擴闊行人路</li> <li>- 店鋪的種類可保留, 但店鋪的間隔可以再作編排, 有店鋪面積過大</li> <li>- 但亦有建議指出多元化才可以吸引人, 不要限定主題, 不要重複街市的商品, 可以加建天台公園</li> </ul> <p>工業大廈</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 德士古道空氣很差</li> <li>- 空置率高</li> <li>- 可以改成綠化帶, 建議低密度發展</li> <li>- 熟食市場使用者不多, 只有三家店, 一部份空間被佔用成倉庫</li> <li>- 高增值的工業未必可行, 因工業區不近地鐵站</li> <li>- 德士古道交通繁忙的問題</li> <li>- 可以活化工廈或改成酒店</li> <li>- 熟食市場需要整頓, 及空出土地</li> <li>- 大窩口工廠大廈可以活化或變成酒店之用</li> </ul> <p>商場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 領匯的例子表明能改善居民購物環境, 雖然租金相對加, 但能引進大牌子, 方便居民。</li> </ul>

## 2.10 社區工作坊:第一場摘要

第一組	第二組	第三組
<p><b>海濱</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新舊對比很強烈，多了新建築</li> <li>- 難以避免高樓發展，但需要專業的建築設計配合（如座向），避免視覺、通風的影響</li> <li>- 不多用海濱，只是中秋節和聖誕節和朋友到那裡，平日太靜</li> <li>- 見過有嘉年華會，放煙花等活動，但道路安排不完善（對駕駛者）</li> <li>- 行人設施有改善的空間</li> <li>- 活動不多，吸引力不足，但如多加活動，對附近居民可能做成噪音滋擾</li> <li>- 保留渡輪服務</li> <li>- 可以市集型式，讓青年人有做生意的地方（亦可考慮在大會堂旁的羅馬廣場）</li> </ul> <p><b>巴士總站</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 現在空置很浪費，可考慮改建為文化藝術中心發展為美食城，效法外國的例子，但需要注意衛生，可吸引內地遊客</li> <li>- 荃灣街市買海鮮也頗出名，很多區外客來荃灣買海鮮美食城可以新鮮食材作賣點，可以像新加坡作例子</li> </ul> <p><b>川龍街</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 舊記憶，買衫的地方</li> </ul> <p><b>工業區</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 大窩口空置用地，避免建公屋</li> <li>- 高增值的方向，創意產業基地，租平，需要較少地方</li> <li>- 工業區的環境過渡差異很大</li> <li>- 工廠可否改裝成旅舍</li> </ul> <p><b>德華公園</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 希望有中國文化特色，如茶館，聽曲的地方</li> <li>- 公園外的小巴和過境巴士所產生的廢氣，影響使用公園人士，和公園的用途不協調，如能搬往建議中的西樓角的公共交通停泊處會更合適</li> <li>- 公園的圍牆好像把公園外的行人完全分隔</li> </ul> <p><b>其他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 近期多了日本人到荃灣行山，荃灣的行山景點可加以宣傳，吸引遊客</li> </ul> <p><b>總結</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 每個地方有它的特性和定位，整體應互相配合</li> </ul>	<p><b>海傍</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 現在的燈光與指示牌也不足，應加以改善。而海傍本身的吸引力不足，過於單一化，未來可加設球場，小商店，露天茶座，海上公園，噴泉等其他設施以作文娛及其他康樂用途。而海傍附近新樓宇的未來發展路向應注重環境，避免造成屏風樓。以連接性而言，應加強海傍與市中心的連接，亦可建一些環繞市中心及鄰近地方的鐵路（類似電車的設計）。</li> </ul> <p><b>工業區</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 柴灣角工業區應保留其工業用途，並配合創意工業令其多元化亦可將之活化並增加不同的就業機會。德士古工業區如大窩口工業大廈可轉為其他用途，特別是大窩口工業大廈可轉為住宅，倉庫，商舖加食街，甚至園林醫院（復康）。</li> </ul> <p><b>旅遊業(發展潛力)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 荃灣的美港貨倉以紅磚建築另具特色，可作旅遊用途。而“老圍村”甚至荃灣市中心亦可打造成一個有古代特色的旅遊點。荃灣亦可加設一些導賞團如參觀廟宇或其他郊外特色景點。</li> </ul>	<p><b>舊區</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建議遷拆舊樓，以及加快重建</li> <li>- 現有高空置率的問題</li> <li>- 沒有業主立案法團</li> <li>- 二陂坊住宅很舊，漏水嚴重，租客主要是新移民，需要重建</li> </ul> <p><b>海旁及公園</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 通風口被高樓阻擋，建議未來樓宇的高度降低，密度也要低</li> <li>- 建議興建中藥植物主題公園</li> <li>- 指示去海旁的路標不足</li> <li>- 現時德華公園有年青人作玩滑板使用，可以另設地方給他們</li> <li>- 舊巴士總站停車場空置，建議作為社區中心</li> <li>- 增加公園教育意義</li> <li>- 現時荃灣綠化不足，空氣差</li> <li>- 碼頭可設旅遊設施，教學設施，及特色運動設施</li> <li>- 荃灣公園及碼頭可設計成社區中心</li> <li>- 新落成住宅屏風樓外牆玻璃令到陽光反射</li> </ul> <p><b>其他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 增加戶外的聚腳點，例如涼亭</li> <li>- 公園被賭徒佔用，令其他使用者不敢使用</li> </ul> <p><b>交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 眾安街商業為主，外觀可作改善，缺乏集中管理</li> <li>- 河背街，沙咀道，川龍街，新村街有人車爭路問題，建議要重罰佔用行人路的小販</li> <li>- 行人天橋不足夠，建議增加及加寬加強連接，而且位於商業中心，要美化</li> </ul>

## 2.10 社區工作坊

經過第一場工作坊，研究小組設計了一些參考性改善方案，在2010年3月5日第二場工作坊展出，給與會人士評價並繼續收集更多意見。第二場工作坊關注要點如下：

- 活化市場及更新舊區如何避免士紳化及保存固有特色的問題
- 海濱的設計、用途及連接性
- 荃灣TWTL 393發展區及前大窩口工業大廈用地需要發展哪類型項目以配合區內需要
- 舊區居民及弱勢社群如何能在重建中得到保障
- 重建過程中受影響的居民如何能分享更新的成果
- 抗拒單一化的重建模式，需要從人口結構去考慮發展



## 2.10 社區工作坊：第二場摘要

第一組	第二組	第三組	第四組
<p>蠟地坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 概念過於狹隘，建築物與四周環境不配合，像是一個外來物</li> <li>- 擔心將來租金太貴，現有商戶不能付擔</li> <li>- 沒有融合街坊的看法</li> <li>- 是否可考慮改善內部設施，而不是重建發展</li> </ul> <p>大陂坊、二陂坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 大陂坊多南亞裔人士，二陂坊多福建人聚居，設計上沒有顧及不同陂坊的特質</li> <li>- 設計過於現代化</li> <li>- 應有多些座位</li> <li>- 以前陂坊是有兒童遊樂設施，現在不知為何拆掉，是否可考慮按居民需要，加設適當的設施</li> <li>- 設計感覺似是商場下層的廣場，不像休憩空間</li> <li>- 新設計最好有懷舊元素</li> <li>- 小商戶在舊區對民生有重要性（如鄰舍關係），改建過程要保留好的東西，而不是淘汰它們</li> <li>- 應保留有特色的東西</li> <li>- 設計太“copy and paste”</li> </ul>	<p>大陂坊、二陂坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新設計感覺上過於“荃新天地化”，質疑本地居民是否真的適用</li> <li>- 空間上的設計及管理是否容許即興性的活動-大陂坊建主題公園(中國文化): 強加主題未必適合當地居民,商舖所需。保留現有用途可能更好。或只須加設涼亭,坐椅給民。</li> <li>- 應加強地與人的關係。</li> </ul> <p>蠟地坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 應保留現有格式,風格,建築特色。</li> <li>- 只需改善電線或其他設備(改善安全)</li> <li>- 新設計亦可行,但改善其結構時亦應小心保存其特色,氣氛及環境</li> <li>- 設計應簡單,保留特色而非全新的設計</li> <li>- 新設計過於西化,整潔</li> </ul> <p>海濱</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 不應只限於十二生肖為公園主題,應配合不同時節如孟蘭節及其他節日不時轉換公園主題。</li> <li>- 單車徑應接駁遠地如新界其他地方。</li> <li>- 沿海加設一、兩間小食亭及洗手間。</li> <li>- 概念過於狹隘，建築物與四周環境不配合，像是一個外來物</li> </ul>	<p>大窩口工業區</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 居民覺得園景設計不錯，綠化可取。</li> <li>- 有建議可作博物館介紹荃灣歷史、社區用途但是如用作居所，要考慮住宅和工業的界</li> </ul> <p>面問題</p> <p>其他（天橋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 參加者指萬景峰的天橋方便，能帶動人流到商場，但是會影響街舖，減少地面的街道人流如楊屋道而影響街舖。參加者並提議增加升降機提供出入口到地面街舖。</li> </ul> <p>大陂坊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 設計浪費空間，縮細太多休憩空間應該發展旅遊、類似眾安街的發展(提供停車場 / 車站)</li> </ul> <p>路德圍</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 路德圍小食主題有不同意見，有參加者表示以美食廣場的概念好，而上蓋可防止油煙、噪音以免影響民居。但是對於基層市民而言（如南亞人士）有其保留價值，並指有可能導致士紳化，影響周圍的小街舖。另外，有市民擔心餐椅的位置會阻街，要好好管理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 居民關注衛生，治安問題，樓宇管理，認為即使改善周邊環境居民不能直接受惠，因為他們基本居住環境依然不理想提供多些休憩設施，而新增設施應以實際為主，如免費的乒乓球桌</li> <li>- 市區更新應以健康，衛生，實際，滿足人基本需求為主，而不應只求美觀，眾安街是一個粉飾表面的例子，對居民實質生活沒有幫助</li> <li>- 認為荃灣舊區應重建，因環境太惡劣，市區更新應實行樓換樓，舖換舖</li> <li>- 希望重建能提供一些小屋，不應只集中興建私人樓宇</li> <li>- 希望市區更新能令低收入人士受惠，能滿足基本需要</li> <li>- 應提供不同種類物業 – 私樓，公屋，細價樓</li> <li>- 政府投放資源的優先次序應多考者考慮，質疑為何鋪設眾安街而不慮其他地方如川龍街，河背街</li> <li>- 擔心市中心重建居民的安置問題，發展前應先考慮安置問題，注意保留社區網絡建議福來邨重建來增加公屋供應</li> <li>- 河背街，川龍街舊樓有起釘情況，地契及田土廳都可以透路端倪</li> </ul>

## 2.10 社區工作坊: 第二場摘要

第一組	第二組	第三組	第四組
<p>海旁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 利用近水的特性，興建水族館，或是有運動元素的大型設施（如水立方）</li> <li>- 有區外的組員發現，從港鐵西站出來，區內的居民會行地面，但港鐵指示行天橋，顯示天橋系統並不方便居民</li> <li>- 無論怎樣的發展方案，都不要再填海，因為已太近青衣那邊</li> <li>- 狗公園可否變成寵物公園</li> <li>- 十二生肖的設計與深圳鹽田相似</li> <li>- 不夠活力</li> <li>- 交通不方便，出入口太少，小路只有居民才知道，連接性不足</li> <li>- 天橋通道十分迂迴曲折</li> <li>- 可考慮採用環保的電動化交通，像中西區的行人電梯</li> <li>- 多設清晰的指示</li> <li>- 海旁最出的位置應給市民使用，單車徑在較後的位置，因為單車經過的速度快，欣賞風景的時間少</li> </ul> <p>TWTL393地段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 交通不方便，一定要經過如心廣場</li> <li>- 希望建公屋</li> </ul> <p>聯仁街熟食市場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 工廠工人午飯時間用的多，晚上很靜</li> <li>- 勞動人口的文化，可以講粗口、吸煙等</li> <li>- 可以保留為冬菇亭，以大排檔形式活化</li> <li>- 可給居民就業機會</li> <li>- 設計可否多元化一些，如上午作賣衣服，晚上作食肆</li> <li>- 將現有的美化，令市場更有特色</li> </ul>	<p>TWTL393地段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 可建體育館，大型運動場，如高爾夫球場</li> </ul> <p>TWTL393地段範圍不小，宜分段發展，當中加入一些商業成份。應關注其連接性以增加人流</p> <p>聯仁街</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 天橋沒有加設裝飾品的須要</li> </ul> <p>大窩口工業區</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 未必適合作社區中心或可建公屋，而各空間的連接性對地土用途十分重要，規劃時應考慮各地方的連接</li> </ul>	<p>蠶地方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 居民表示此方案可取，有助空氣流通，但是希望維持暢旺的市集。另外，也有參加者指希望改變位於蠶地方附近的戴麟趾夫人分科診所，配合未來發展</li> </ul> <p>海旁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 海旁屬景點之一，值得欣賞荃灣海景，單車徑可取，除為康樂設施亦是交通工具，但是居民希望有多些樹有助遮蔭和綠化海濱</li> <li>- 有居民指除了狗公園，應該有更多的寵物設施。</li> <li>- 十二生肖的設計有中國特色，有吸引力而且是香港獨有的，但是應該增加其互動性，如在荃灣其他地方也增設十二生肖主題，如路牌。也有參加者指可參考馬灣公園設計上所用的(環保)物料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 新發展破壞本區的商業活動</li> <li>- 參考其他舊區重建例子，如灣仔及深水埗，由於法例漏洞，租客在人口凍結後被迫遷，然後業主安插其他人入住單位，到賠償時原先租客已得不到應有賠償。近年荃灣區被迫遷個案多不勝數</li> <li>- 擔心強制驗樓計劃令迫遷情況惡化</li> <li>- 圍標情況於樓宇維修其間出現，因為行內維修商數目有限，兩幢樓宇情況相同但差價可相差百萬</li> <li>- 鋪設眾安街的資源若能夠投放其他地方，能令不同階層受惠，市區更新需要給下一代機會去發展</li> <li>- 建議活化工廈作臨時安置重建區居民之用，希望更改土地用途，幫助區內居民保障租客權益，堵塞漏洞</li> <li>- 擔心本身為公屋用地的土地會被改變用途</li> <li>- 現時荃灣舊區的居住情況很差，一層樓分間很多住戶，政府容許業住在違例的情況下為間房居民分電錶水錶，而且有火警危險</li> <li>- 希望改善舊區，要顧及老弱出入的便利</li> </ul>

## 2.11 地區總結

綜合基線調查，荃灣區的優劣機危分析如下：

### 優

荃灣區位處交通樞紐，交通工具選擇多，完善的交通網絡有助吸引遊客和帶動區內經濟活動，亦能吸引新的居民搬進荃灣，使荃灣區發展更多元化。區內有不少大型公園，分佈在市中心各處，市民前往各休憩設施也相當方便。荃灣區擁有各個檔次的消閒購物選擇，市集文化更令街頭巷尾充滿活力；加上區內同時擁有工業、商業及各式各樣零售活動，提供各行各業的就業機會，令荃灣經濟結構多元化，市民能在區內找到生活所需，減少對外區的依賴。

### 劣

區內圍繞市中心的舊區居住環境不理想，如維修不足、衛生惡劣等，非常影響居住者的生活質素。隨著區內近海濱的新發展帶逐漸形成，新舊區在外觀及形象的分歧會擴大，突顯了新舊區未能融合。雖然荃灣區住戶入息中位數較全港平均的為高，同時亦代表了區內高收入人士跟住在舊區人士的貧富差距甚大，需要關注市區更新的過程能否改善抑或是助長貧富差距。舊區內的街道如眾安街、川龍街、大河道等未能疏導行人，一方面是舊區街道設計未能應付區內日益增加的人口，另一方面亦顯示了舊區內的活動未能分散到新的發展區，有需要檢討新發展區所提供的活動是否能滿足區內需求。

### 機

荃灣海濱是區內重要的資產，應提供多元化及包容不同類型的活動，令市民可以更自在享用這片休憩用地，並能吸引更多遊客。另外現時兩個工業區保留了工業用途，配合相應的政策有助轉變為高增值的工業中心，增加荃灣區的經濟功能。若工業區改變土地用途，亦能提供轉化機會改造荃灣區，如發展商業，或增加樓宇供應。有系統的復修去延長樓宇壽命，既可增加房屋的多元性，並可保存舊樓地舖的市集特色，令荃灣保留其獨特定位。新建的行人天橋網絡有助紓緩路面行人擠塞的壓力，並將荃灣站及荃灣西站有效連接，完善現在的天橋網絡。

### 危

若市中心高齡樓宇保養不力，對住戶及行人都構成安全問題，並令衛生問題惡化，更有機會為罪惡溫床。面對人口增長以及新發展項目相繼落成，近海濱位置的發展密度會影響荃灣舊區市中心，如空氣流動性和視野減低等。另一方面舊區老化令重建壓力日增，若市中心都採取高發展密度的重建方案就會進一步加劇區內空氣污染的狀況，並且會增加市中心的交通壓力。重建的項目若太過高檔化，便會構成士紳化，減少低下階層的生存空間；單一化的重建目標會削弱荃灣區的多元性，忽略區內不同階級的需要。

## 3: 未來發展願景及建議

### 3.1 社區更新策略建議

### 3.2 建議重點優化地段

- 西樓角公園
- 蠶地坊
- 戴麟趾夫人分科診療所
- 大陂坊
- 二陂坊
- 聯仁街熟食小販市場
- 大窩口工廠空置用地
- 路德圍
- TWTL393地段發展
- 海濱

## 3.1 社區更新策略建議

綜合了各方的意見，研究小組提出以下的市區更新策略，草擬了參考性的願景方案，為荃灣區更新提出方向性指引。

### 工業區活化建議

工業區活化涉及多方面的因素，當中包括政策的推動、區內經濟狀況、經濟機遇、周遭發展配合等等。政府近年積極推動活化工業大廈政策，如提供誘因，鼓勵工廈業主將整幢大廈改裝作其他用途。另一方面CEPA對香港進入中國貨品提供零關稅優惠，以推動本地生產業發展。對於荃灣區而言，其工業發展優勢在於完善的交通網絡，使用公共交通或主要幹線往來市區、香港國際機場、或過境到內地都十分快捷。此外，荃灣區鄰近葵涌及青衣專業教育學院，有助吸納工業人才，推動新興工業。是次研究曾就荃灣區經濟發展議題訪問香港荃灣工商業聯合會主席楊孟霖先生，本身為廠家的楊先生認為，香港的法律制度成熟，有利產品研究和開發，但面對珠三角各城市的競爭，必然要向高增值和高技術工業方面發展。他表示如政府願意多投放資源，如資助廠商培訓工業人材，一定有助鼓勵有品牌和專利的工業在香港設廠生產。若荃灣區能夠把握機會，發揮工業區的優勢，將有助提升該區的經濟發展及活力。此外，荃灣區議會亦就荃灣工業區活化議題提出建議，當中包括在大窩口工業廈舊址興建創新科技中心，作荃灣工業轉型的催化劑。同時，該地亦可考慮發展為文化、商業或住宅項目。未來應作更多研究如分析荃灣區現有工廈如何配合各種高增值及高技術工業的發展，亦應跟不同工業團體探討發展商機，而區議會亦需向政府反映如何扶植區內工業，現行制度是否提供足夠支援工業轉型等等。

### 促進旅遊業發展建議

荃灣區的旅遊業近年發展迅速，同時亦帶動零售和酒店業，是區內經濟一大重要支柱。為促進旅遊業發展，有區議員建議應善用荃灣區現有的豐富旅遊資源(如大帽山、馬灣、曹公潭自然生態公園及荃灣區內的廟宇群)，發展生態旅遊和特色的活動如騎馬和賞蝶等，以增加旅遊景點的吸引力。另外亦有區議員建議將殘舊的樓宇以仿古建築的模式將外牆美化，以改善市容和豐富街道的趣味性。此外，區內其他有價值的地點如馬灣、曹公潭生態公園和荃灣區內的廟宇群都應加以宣傳作旅遊景點。

## 3.1 社區更新策略建議

### 重建及復修計劃

樓宇復修對於改善居住環境、提升物業價值及減低樓宇保險費用方面都有顯著作用。透過市區更新、樓宇維修保養，能夠彰顯每個地區的文化特色、強化居民的社區歸屬感和更有利本土經濟發展。問卷調查及工作坊收集的意見都認為荃灣區內的市集文化跟舊樓是息息相關的，因為舊樓能提供街舖，形成有活力的街道，這些正是荃灣市中心「旺」的原因。

香港可以從鄰近地區的例子學習如何以復修去活化舊區。如澳門的議事廳前地、上海的多倫路等都是市區更新的成功例子。這倆地方的樓宇樓齡一般都超過50年，上海多倫路的不少樓宇更仍然作私人住宅用途，而澳門修復如特色地磚，互相配合的牆身顏色，令議事廳前地成為旅遊熱點。

荃灣區將來如何有系統的進行復修，不但需要作深入的結構分析，社區需在重建及復修之間作出平衡，謀求共識。因為不同的持份者對復修及重建有著不同的期望，要達到多贏局面是困難的，但亦是<市區重建策略>必須面對的問題。如荃灣區欲保留市集文化，便需要保留地舖，雖然可以通過復修去延長現時樓宇壽命，但當老化樓宇面臨清拆時，重建後如何保留地舖？這便要視乎能否在新發展項目保留地舖設計，而捨棄大型商場的選擇。要保留陂坊，則需要控制重建密度。故此將來應討論不同重建的模式去滿足不同區域的需要，維持本區特色而不流於倒模式的更新計劃。私人物業重建涉及分散業權的問題，以及複雜的平衡利益過程。本研究建議荃灣區需作詳盡的研究及規劃才決定重建的迫切性。



圖3.1.1 澳門議事廳前地



圖3.1.2 上海多倫路的私人住宅保養得宜



圖3.1.3 多倫路一帶環境優美

## 3.1 社區更新策略建議

### 文化及文物保育

基線調查指出荃灣區有很多獨有的文化習俗，為了保存這些文化習俗及相關文物，令年青人對它們感到興趣，本報告建議策略如增設路標，方便遊人尋訪古蹟，並需期維修古蹟如天后宮、烈女宮等。每年的慶典活動（如舞獅，抽花炮等）則可推廣特色旅遊業項目。此外，荃灣有源遠流長的客家歷史，這種非物質文化遺產的保育需要以融入生活的房式去保存，如飲食習慣、祭祀儀式等，可舉辦相關活動，並跟學校交流，邀請學生參觀文物或參與文化儀式，提高區內對文化文物的意識。而近代有歷史意義的建築如雅麗珊社區中心，可以加設簡介內容，令使用者了解其歷史背景，並認識殖民時期官方建築的特點。



圖3.1.4 區內古蹟如三棟屋可以通過增加專題展覽提高市民對區內文物古蹟的認知以及提升文物保育的意識<sup>7</sup>

7. 圖片來源 [http://www.heritage.gov.hk/tc/buildings/monuments\\_10.htm](http://www.heritage.gov.hk/tc/buildings/monuments_10.htm)

## 3.1 社區更新策略建議

### 市區更新與社區關係

除了關注個別用地或樓宇如何在市區更新得以善用及美化外，兩個工作坊的參加者都有提出市區更新與社區關係、市區更新如何惠及各階層、保障低收入人士的收入、是否有足夠社區支援等議題。以蠶地坊為例，市民都會關心改變用途會否令廉價購物選擇減少，影響低收入人士或者小本經營者的生計。此外，很多人都關注更新過程

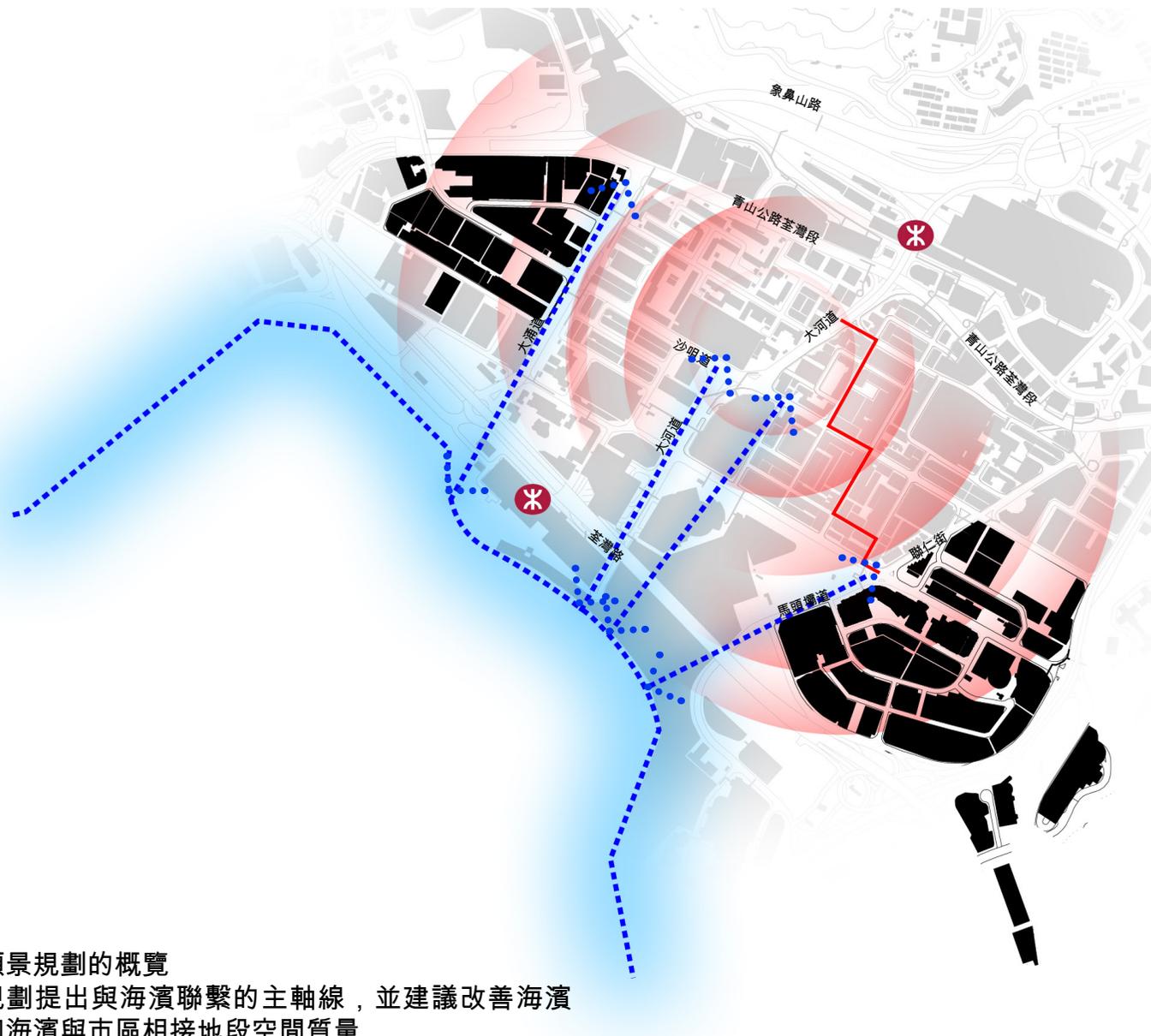
(如重建或保育)，重建後是否只有高價的物業、本區居民的社區網絡如何保留、能否原區安置、生計會否被剝奪、會否因士紳化把弱勢居民趕走等議題。故此為荃灣區定下更新願景，須同時檢視現行市區更新策略是否提供全面的社區保障及持份者的權益。完善及周詳的市區重建策略，需包括

- 設立渠道加強居民在參予地區規劃的角色
- 多元化的更新項目及目標設合地區的需要，如檢討不同類型房屋的比例、人口發展、經濟平衡等
- 清晰及公平的搬遷及賠償機制
- 防止利益團體利用市區更新過程剝削弱勢社群
- 支援機制凝聚社區資產及社區網絡

市區更新並不是一個外在的改造工程。它需要有效的政策去實現及平衡各持份者的權益，定下緩急先後才付諸實行。

## 3.1 社區更新策略建議

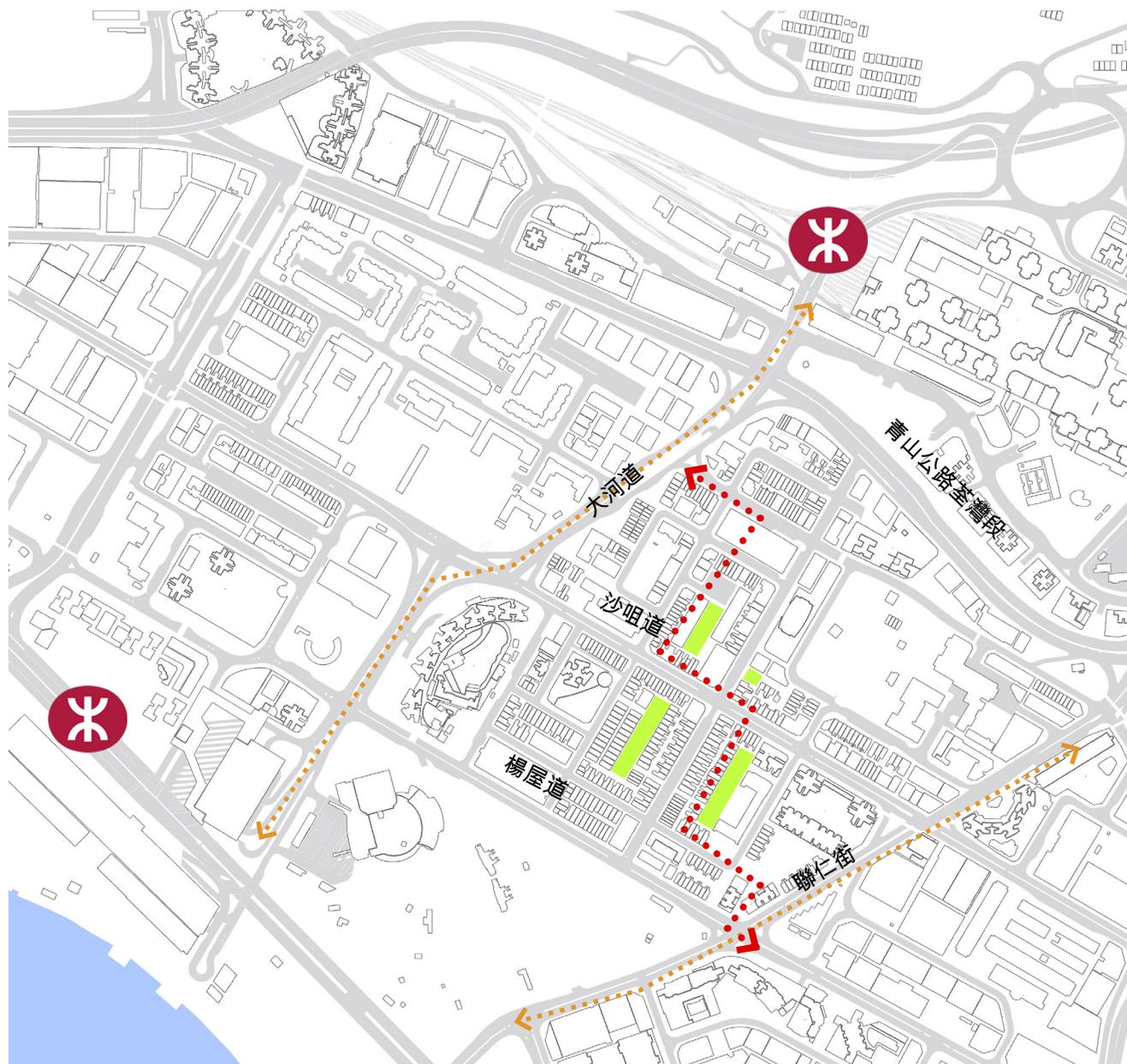
### 市區更新空間策略



## 3.1 社區更新策略建議

### 市區更新空間策略

活化荃灣市中心的規劃建議旨在保留荃灣現存街道市集，活化陂坊，並連接區內主動脈。研究建議以一條蜿蜒的路線圍繞重點優化地段，形成人流的主要導向。透過優化路線周邊的地段，將荃灣市中心舊區更新，使新舊區有連貫的社區脈絡，減少新舊區的差距，務求新舊融合。此外，這條路線亦將兩個港鐵站連繫，帶引人流通往海濱，遊人途中可感受荃灣市中心連綿變化的城市肌理。

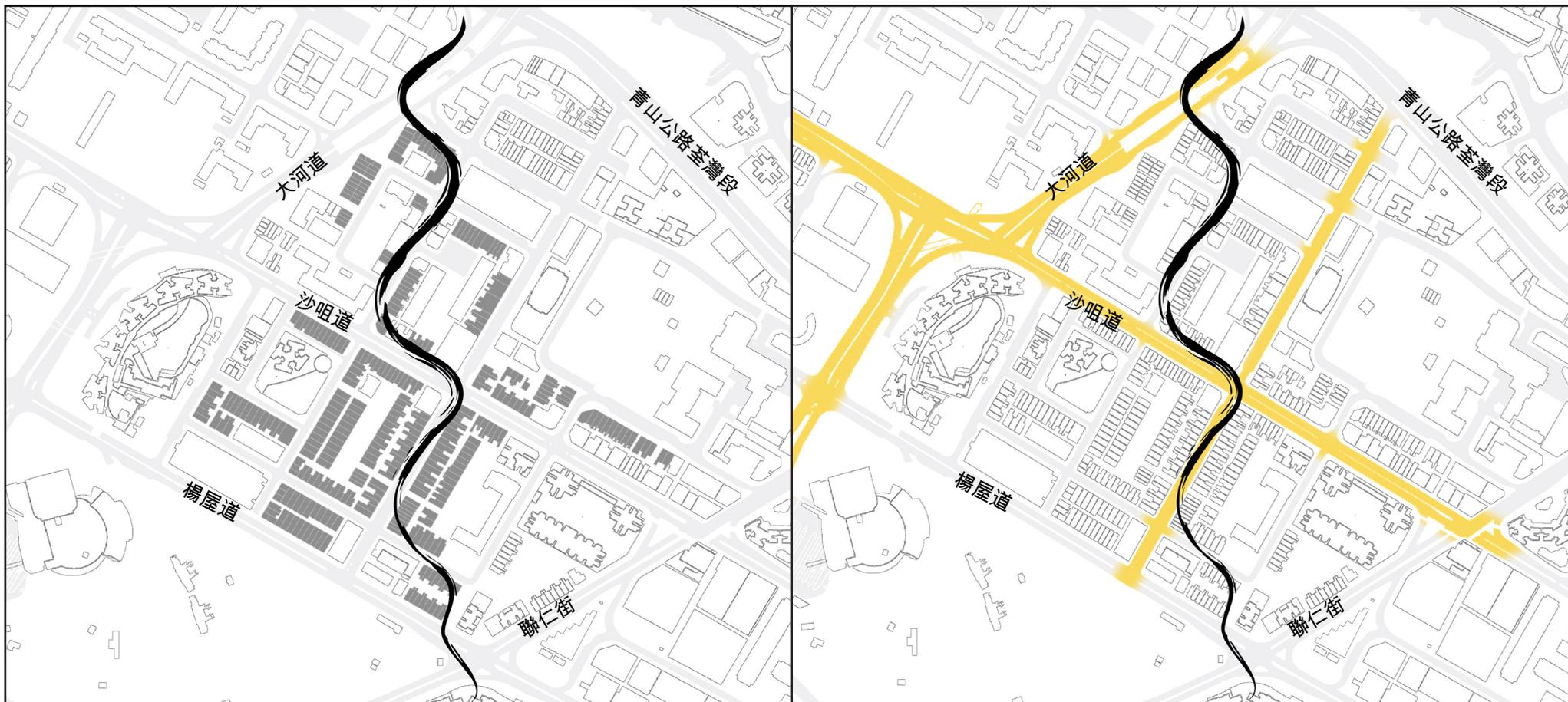


-  主要人流方向
-  重點改造路線

## 3.1 社區更新策略建議

### 市區更新空間策略

活化荃灣市中心的規劃建議，旨在保留荃灣現存街道市集，活化陂坊，並連接區內主動脈。  
建議重點優化地段圍繞一條蜿蜒的路線，形成人流的主要導向。

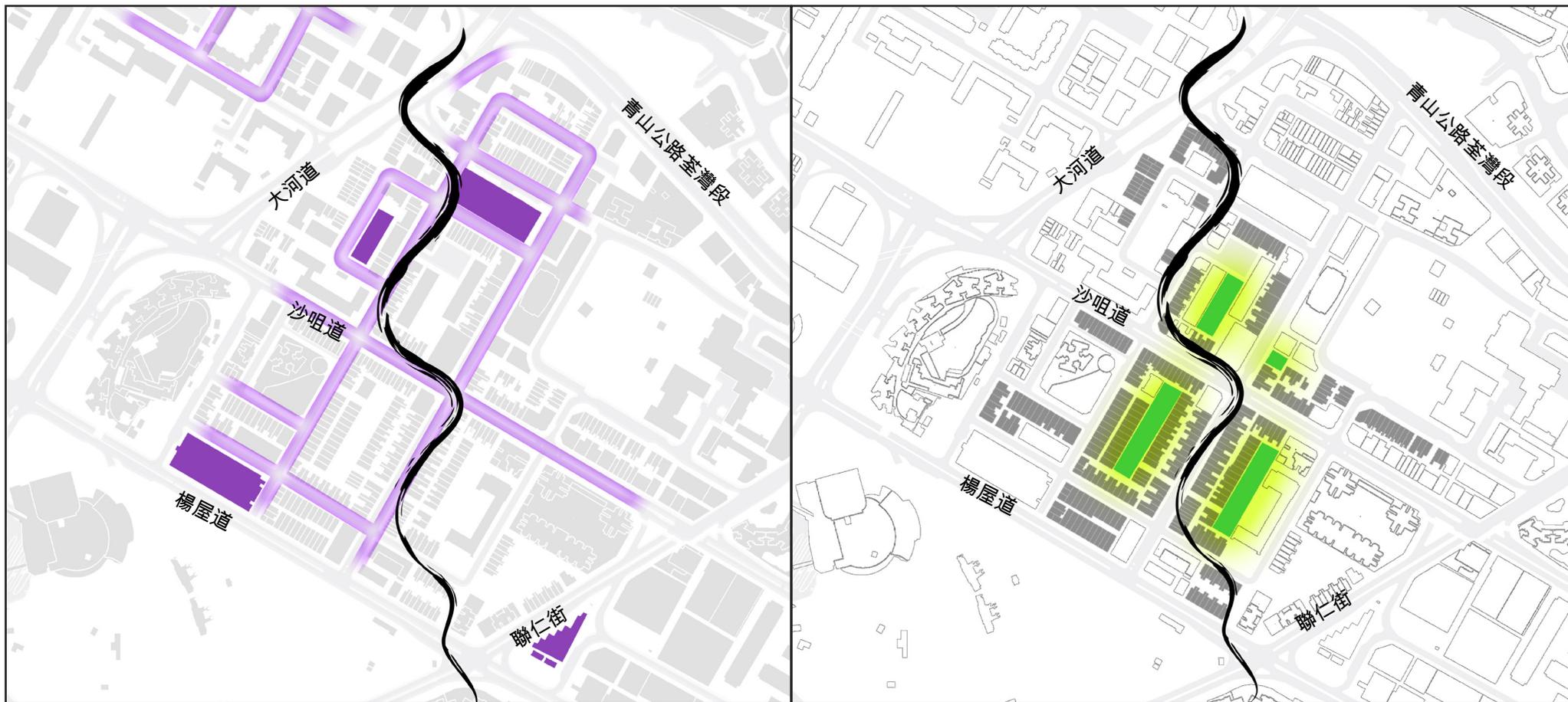


這條蜿蜒的路線從大河道到聯仁街，由北到南的延伸開。

這條蜿蜒的路線一路上經過了幾條市鎮的主動脈，  
包括大河道、沙咀道及眾安街。

## 3.1 社區更新策略建議

### 市區更新空間策略



此路線亦將經過現存的充滿生命力的街市，引入人流使其保持暢旺。

它也同時圍繞著四個陂坊，將吸引更多的人前往陂坊的休憩空間，達貫通活化的效果。

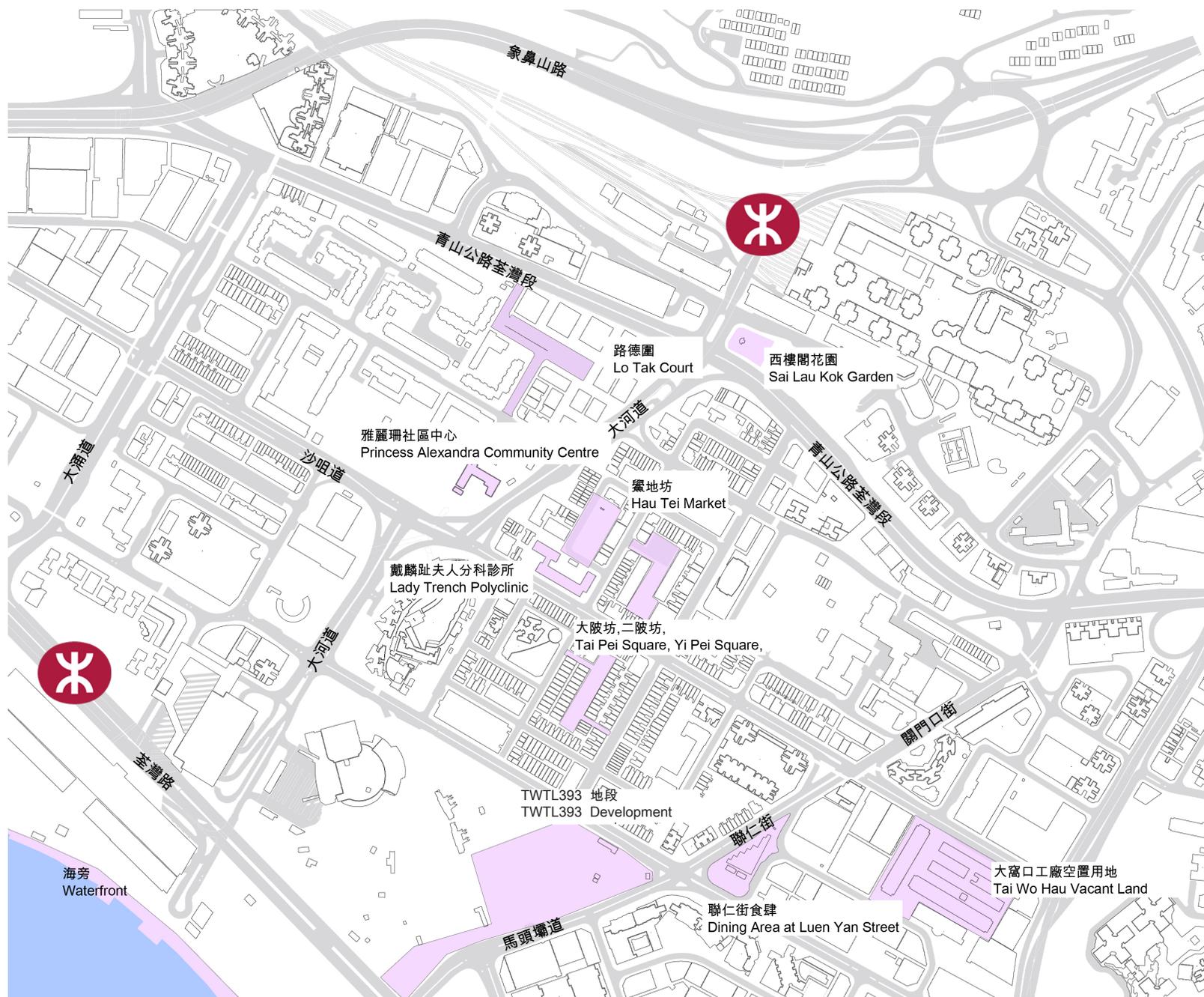
## 3.2 建議重點優化地段 位置圖

研究報告綜合了各方意見，提出了九個重點優化地段配合區內更新，其確定以市區更新四大“策略”為前提，分別關注：

- 文物保育
- 重建發展
- 樓宇復修
- 舊區活化
- 區內海濱活化
- 非工業區內工廠大廈活化

透過這些設計方案，希望提升休憩空間的質素及活力；改善行人環境；活化現在使用率不高的地段為周邊注入活力，加快更新步伐；優化舊區空間，促進新舊區融合等。

右圖顯示了九個重點優化地段的位置，呼應了前文所提出的蜿蜒的路線所經過的地方，貫穿南北，打通更新的脈絡。



## 3.2 建議重點優化地段 - 重建發展

### 西樓角公園

#### 預想圖

西樓角公園將會由地面向上提升，跟現在港鐵站外的行人天橋接駁，並會連接到青山公路將興建的行人天橋。接駁後可以改善現時擠迫的行人環境，分流行人；引進更多行人走進這個如空中花園的休憩空間，可舒緩港鐵站繁忙的氣氛。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 蠶地坊

#### 現況

公眾一般都認同小販市場是區內特色之一，其售賣的貨品價錢便宜之餘亦不易在其他地方找到，故傾向改善現時焗促的環境和電線接駁混亂的情況。綠化天幕可增加美感之餘亦有助夏天時市場內降溫，亦為附近帶來青蔥氣息。設計保留了內街編排及商舖尺寸，維持商舖特色；改善購物環境不但便利商戶及購物者，更可吸引年青人入行，為他們提供創業機會。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 蠶地坊 預想圖

區議會委託了顧問公司提交了設計方案，為蠶地方小販市場加建具“蠶”特色的天幕型上蓋，以及為檔販設立符合安全標準的電源裝置。設計旨在改善市場的消防安全、通風效果及環境衛生等多個範疇，提升購物體驗之餘亦為區內帶來新景象。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

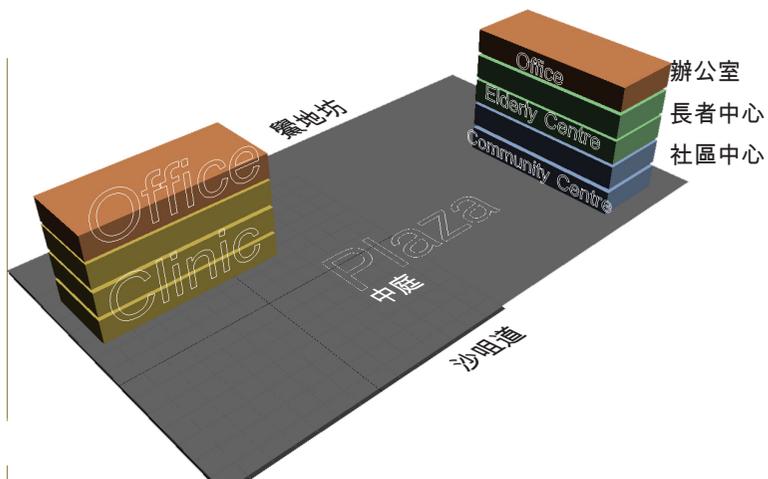
### 戴麟趾夫人分科診療所 現況



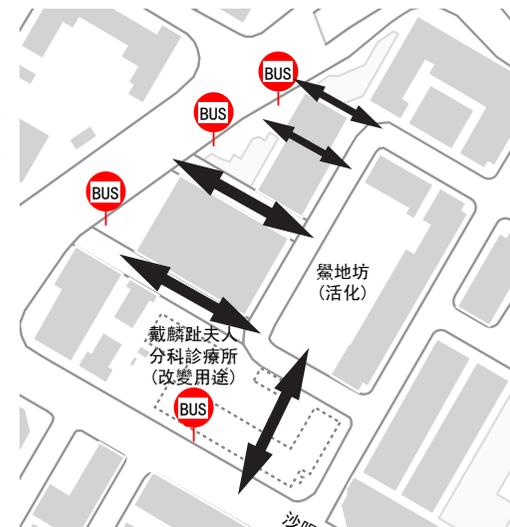
### 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化 戴麟趾夫人分科診療所 預想圖

計劃會將診療所改建為可提供更多醫療及其他綜合服務的大樓，使其土地用途得以盡用。開放診療所的中庭作為行人通道，人流可穿過中庭直達沙咀道或蠟地坊，改善附近街道擠迫情況。綠化及高滲透性特質配合蠟地坊的改造方案，能吸引更多市民前往蠟地坊。

辦公室  
診療所



建議重新分配空間，騰出中庭作通道



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 大陂坊

#### 現況

大陂坊四面為樓齡高的樓宇包圍，休閒活動設施單調；附近的商舖包括麻雀館和電子遊戲機中心等，故人流較混雜，燈光不足，安全感稍遜。設計方案希望改善以上情況，並移走欄柵，方便使用者進出，提升休憩空間質素。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 大陂坊

#### 預想圖

為改善現時大陂坊內較封閉及治安較差的感覺，設計將目前擋著鋪面的植物移開，以增加廣場的滲透性，並增加設施吸引人流內進。景觀規劃方面，可保留現存的樹木作為遮陽用途，同時種植更多的茶樹、桂花樹，提升空間的庭園氣氛，洗脫大陂坊殘舊的形象。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 二陂坊

#### 現況

二陂坊跟大陂坊都是被樓宇包圍，外連街市，衛生欠佳，圍欄阻礙使用者及居民進出。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 二陂坊

#### 預想圖

二陂坊改善方案跟大陂坊大同小異，改善休憩空間，提升安全感，方便人流出入，並加入特色坐椅及流水設計，增加陂坊的特色。計劃會將目前擋住鋪面的植物移開，以增加廣場的滲透性，改變現時不安全及封閉的感覺。園景設計方面，種植棕櫚樹以融合水元素，對於靜態的水景，可種植蓮花及浮萍或其他水生植物，令二陂坊擁有其園景特色。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 聯仁街熟食小販市場(一)

#### 現況

現時聯仁街交通較繁忙，街道兩旁環境欠佳。

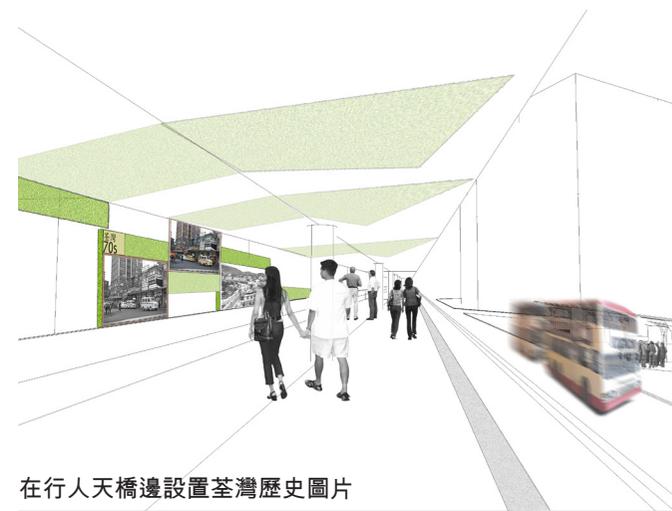


## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 聯仁街熟食小販市場(一) 預想圖

聯仁街熟食小販市場將效法新加坡的戶外熟食市場，提供開揚、潔淨又具地方特色的飲食環境。熟食小販市場將以滲透性的設計吸引遊人，並有清晰的標誌以增加其吸引力。

熟食攤檔和巴士站互相融合，為遊人提供交通上的方便，而在對面行人天橋上的路人可清楚看見熟食小販市場，繼而吸引更多顧客。



在行人天橋邊設置荃灣歷史圖片



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 聯仁街熟食小販市場(二) 現況

聯仁街的熟食小販市場現時衛生欠佳，空置情況嚴重，食客並不多。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 聯仁街熟食小販市場(二)

#### 預想圖

新設計包括大量露天但有遮蓋的座位，為食客提供舒適衛生的飲食環境。景觀方面，建議種植大量植物以增加休閒氣氛。熟食小販市場除了為居民以至遊客提供有特色的地道美食外，亦可為繁忙的聯仁街作緩衝地帶。



## 3.2 建議重點優化地段 - 非工業區內工廠大廈活化

### 大窩口工業大廈空置用地

#### 現況

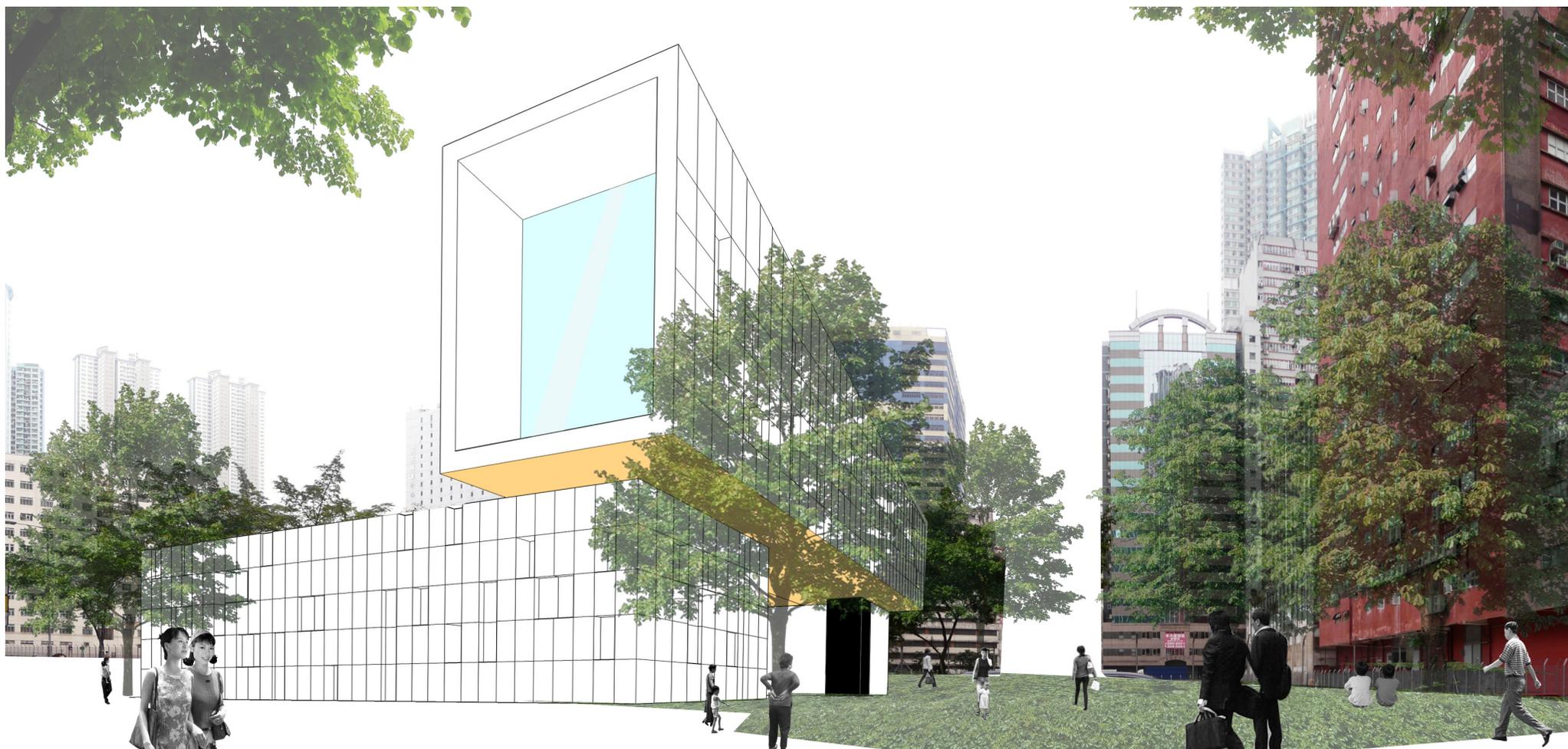
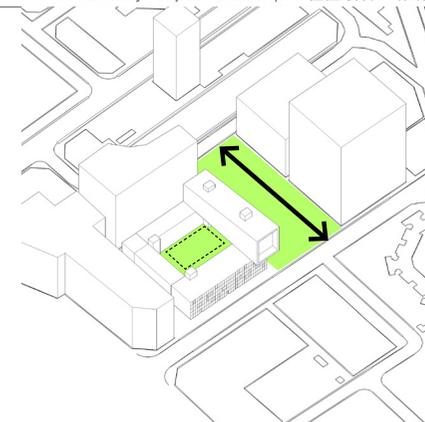
由於大窩口工業大廈的位置距離市中心較遠，周邊被工業大廈包圍，加上沙咀道交通繁忙，環境質素較差。為了改善該地區的微氣候及逐步提升附近的活力，建議工業區用地改為多用途發展，降低發展高度，增加綠化帶，為帶動德士古道地區發展行出第一步。



## 3.2 建議重點優化地段 - 非工業區內工廠大廈活化

### 大窩口工業大廈空置用地 預想圖

計劃把大窩口工業大廈原址發展為文化、商業或住宅項目，採用荃灣陂坊的中低層發展形式以增加空間感。建築物位置遠離路邊以提供景觀軸線，能減低建築物的壓迫感。加上庭院的綠化設計，為遊人及使用者提供舒適的休憩空間。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 路德圍

#### 現況

路德圍是區內一個食肆林立的地方，新設計方案旨在為路德圍增值，突出其在荃灣食街的價值。



## 3.2 建議重點優化地段 - 舊區活化

### 路德圍

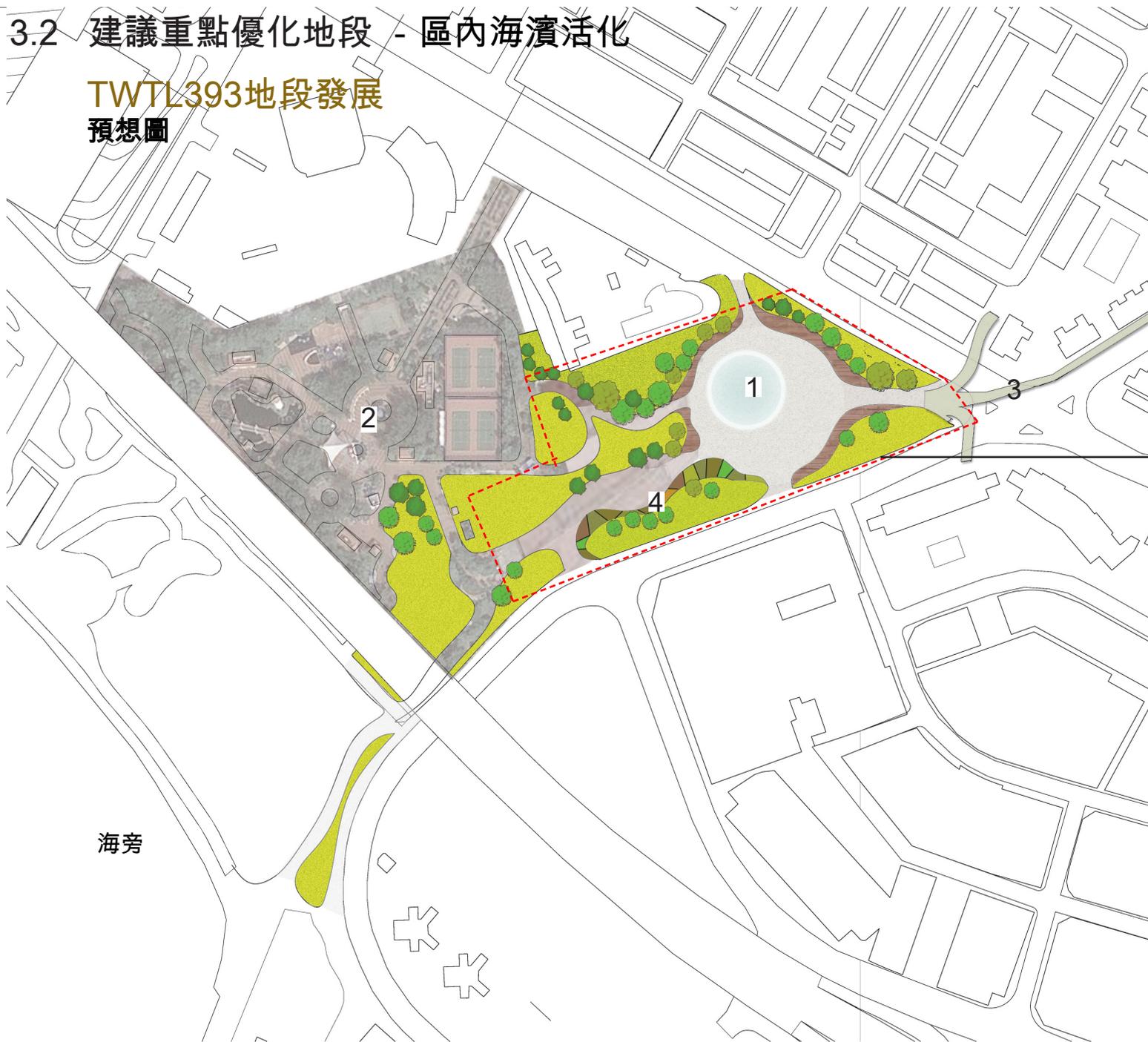
#### 預想圖

路德圍近停車場則可種植具緩衝作用的植物，分隔車道與食肆；配合有遮蓋的桌椅，增加戶外用餐的舒適度。而採用統一的地磚設計，就能令路德圍食街的形象更鮮明，吸引更多食客及遊人。



## 3.2 建議重點優化地段 - 區內海濱活化

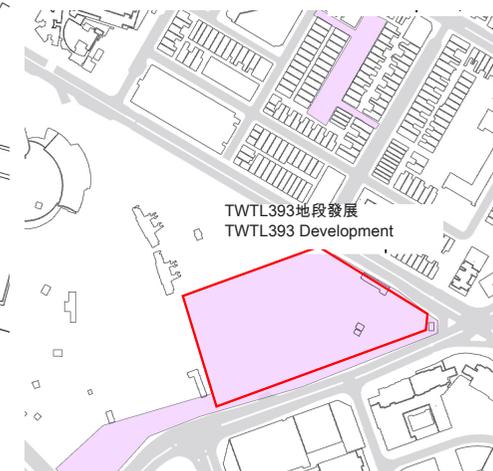
### TWTL393地段發展 預想圖



現時荃灣公園只有一個較窄的入口，基線調查提及過新發展阻擋了禾笛街及川龍街的通風口，只剩下川龍街通往TWTL393地段至海濱的視野廊。故建議將TWTL393地段作為荃灣公園的延伸，並保持市中心至海旁的空氣流通性。露天圓形表演場地將作為從聯仁街到海邊的入口，並連接將來的行人天橋網絡，提供另一個前往海旁的路徑。

TWTL393地段位置 (紅色虛線範圍)

- 1 水景裝置
- 2 現有荃灣公園
- 3 新設行人天橋系統
- 4 社區種植園地



## 3.2 建議重點優化地段 - 區內海濱活化

### TWTL393地段發展 預想圖

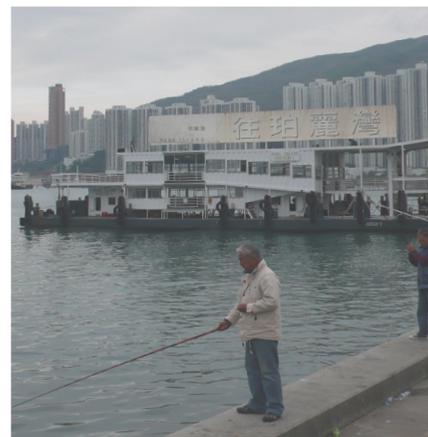
TWTL393地段除可作公園用途外，同時亦可按區議員提出的建議，可建成多用途全天候運動場館、集會用地或各類文藝活動的場地。建議場館設計應具備靈活性及高滲透性的特點，吸引公眾使用。綠化的屋頂及外牆，配以透光的设计，達至節省用電的效果。同時，場館外的廣場亦可作大型集會用途。



## 3.2 建議重點優化地段 - 區內海濱活化

### 海濱 現況

工作坊中，大部份與會者都同意海濱是荃灣區的一大資產。各方意見都認為現在海濱設施較單調，可進行的活動不夠多元化，亦沒有足夠指示引導前往，吸引力不足。故設計方案旨在改善園境設計，融合將來的單車徑及市建區十二生肖主題公園，給市民帶來一個無拘束的休憩空間，提升荃灣海濱的獨特性。



## 3.2 建議重點優化地段 - 區內海濱活化

### 海濱 預想圖

海濱公園配以十二生肖概念為主題的設計，能改善現有的園境，將來可成為荃灣區的觀光點。海旁的位置將設有單車徑，並會配合計劃中的寵物公園，令海濱變成包羅萬有的消閒和活動空間。此外，公園內外將加設指示牌提升可達性，並會開闢更直接的路線，包括來往港鐵荃灣西站的路徑，方便遊人前往。



十二生肖的設計尚未確定，圖中的概念設計僅供參考

## 4: 總結

位處優越地理位置，荃灣區擁有良好的交通網絡和綿長的海岸線，配合綠化帶和各種社區設施，荃灣區整體的居住環境是理想的，近年亦吸引了不少市民遷入。完善的交通網絡有助工業區轉型和發展多樣化的商業活動如大型展覽中心等；區內各種休閒及生態景點相信能刺激新的住宅發展，並帶來新人口，使荃灣區得到進一步的發展。但舊區老化跟新發展的融合程度，取決於採取何等更新方式。一個有機而又多元化的更新模式能將舊區慢慢過渡，保留屬於荃灣區的特色之餘，又能配合發展步伐。

雖然市區更新或可為荃灣區帶來機遇，但與此同時需顧及發展方向會否為區內居民帶來影響。荃灣的居民是植根在本區的，更新的目標及成果能否和市民分享，將是未來非常重要的議題，這須跟<市區重建策略>一同討論，發展綜合性的政策去配合未來發展。本研究只是一個區內更新討論的起步，報告所提出的關注點，如活化工業、重建範圍等，宜進一步作技術研究，並須配合日後的政策推行。此外，日後的專題討論應鼓勵市民參與，這不但能增加各階層及持份者的溝通，實現“以人為本”的更新方針，更能提升推行政策的效率，減少社會矛盾，保障各社群的利益。



# 附件

## 附件一 訪問香港荃灣工商業聯合會主席楊孟霖先生

日期：二零一零年一月六日

時間：下午四時

地點：新界荃灣青山道491-501號嘉力工業中心A座11樓1-4室

問：荃灣區現時的經濟發展經歷了甚麼轉變？你怎樣評價荃灣區現時的經濟狀況？

楊：最明顯的轉變是在經濟方面，由從前以工業主導變成現在以商業為主，甚至有機會變為半旅遊區，可惜現時區內的旅遊設施比較少。另一轉變是其交通樞紐的地位，荃灣可說是來香港的旅客的必經之路。除了往尖沙咀、香港島外，基本上去任何地方，如沙田等都要經過荃灣。有關旅遊業的行業亦因此多了。但是酒店方面不是太足夠，只有兩間酒店。荃灣的旅遊地方都是一些寺廟，不夠特色。馬灣也是屬於荃灣，有挪亞方舟這景點，所以我認為荃灣應多些這類景點，如主題公園，問題在於怎樣運用地方，好像大帽山，是否可以考慮增添一些有特色的地方，或其他輔助設施吸引行山者。

我在荃灣區三十多年，依我所見荃灣區的經濟狀況是不錯的。荃灣區不是一個很高消費的地方，但又不至於太低檔。現有三十萬人口，將來估計更達四十五至五十萬。另外私人樓也頗多。

問：你認為荃灣在經濟發展方面有甚麼優勢/劣勢？

楊：我認為荃灣區也頗融洽的，區議會的架構亦很健康，不會有很多擾民或政黨之爭，比較和諧。因此很值得去研究究竟怎樣發揮它交通樞紐的優勢。如果每個人都在荃灣稍作停留，來吃東西、觀光，荃灣應是個非常適合的地方。它可開發更多旅遊車可以停泊的地方，比如在赤柱，旅遊車可停的地方很少，這方面荃灣的旅遊業可以思索一下。

荃灣的交通網絡十分完善，西鐵、地鐵、高架鐵路也到達荃灣，所以荃灣是十分適合商業發展。如果市區的商業活動更多姿多彩的話，我認為是有其商業價值。荃灣的市中心不是太大，舊樓比較多，但舊樓有它的

好處，若是全部都是新樓更不吸引。且看沙田的市中心新城市廣場，它是旺的，但不是在地面，而是在商場，和商場之間的連接，根本沒有特色可言，和其他區的大商場沒有分別。荃灣還有一個很清潔的市中心，應保留它原有的特色和容貌，所以商業樓起在市中心周邊會比較適合。如果能保留它傳統略帶鄉村的氣氛，而不是完全的一個摩登城市我認為會比較好。

荃灣區其實已沒有甚麼工廠，空置的也轉為貨倉。現存的工廠甚麼行業也有，如製衣、紡織、塑膠等，製衣可能比較多些，但其實也慢慢息微。其實它們的廠也不是在香港，只是作為寫字樓和貨倉。荃灣區的優勢在於若然要發展工業，未必找不到人才。因為在屯門出市區的人，最近便是來荃灣。事實上很多在荃灣工作的人也是從屯門出來的。問題在於政府現在不鼓勵工業，所以荃灣工業發展的劣勢是香港整體工業發展的劣勢，如政府願意支持的話劣勢是不存在的。荃灣還有很多的優勢，好像鄰近的青衣還有很多廠房。如政府鼓勵的話，荃灣的兩個工業區是可以保留的，因為有些工業是可以回流。如台灣也有很多工廠回流，因為人工和大陸已不相差太遠，又可免除內地繁複的制度。

問：你認為區內有沒有一些有發展潛力，但未被適當利用的地方？

楊：市中心可以美化，好像蠶地坊那個位置，我認為應該保留，但保留得來應該重建為兩層有特色的市集，頂層可以有些熟食檔。我不建議起高樓大廈，如建高樓大廈便沒有了它的特色。現在那裡的電線拉到到處也是，環境不是太好，希望美化一下，將通道加闊些，有規劃和整潔一點，有點像赤柱那樣。改建後一樣可以由原本的經營者經營。它的地方不是太大也不是太少，在市中心側，那位置十分“就腳”，正好作一個市集。我亦認為應與鄰近的戴麟趾一併重建，因為現時戴麟趾的位置未被好好利用，這類診所不是一種觀光的地方，所在位置不太合適，美沙酮中心不一定要在那裡。而且這診所附近有許多隱君子流連，影響地區形象，所以應考慮搬到邊圍些的地方，或是搬到仁濟醫院。如戴麟趾和蠶地坊能一併用作為市集應該會是一個很有特色的地方。

舊的東西令城市有一種風味，舊的東西可遇不可求，不是要有就有，要拆很容易，如果一個地方是有些可以保留的東西實在是求之不得。如果

舊的東西加以維修及保養，可以將一個地方的味道提升，不要動不動將所有東西拆走，可以美化些，最好保留80%，改善20%。

另外在最旺的位置，可以辦跳蚤市場，星期日、星期六劃作行人專用區。可考慮地鐵出來三棟屋對出的大馬路，位置方便，從地鐵站出來的行人可以使用，由天橋行下去亦很方便。對交通的影響不大，有其他道路可以代替那路段，只需解決巴士的泊位問題，又不會令太多商舖受影響。此外，馬路的闊度適中，亦有三棟屋這個景點。

西樓角公園，很久以前我已提出那個花園是浪費了。因沒有路可下去，很少人到那位置。為何不把下層變成旅遊巴和巴士站，上層作為花園，或改成市集？更可連接行人專用區至這裡。由於那裡是屬市政局的，很難更改用途，現在多是外籍傭工使用。如改為巴士站，下班的時候那些專線巴、屋邨巴士所做成的交通混亂情況可得以改善。

我認為荃灣缺少兩樣東西，一是有工業，但是工業是自生自滅，政府不理，若是真正做工業，荃灣是很適合，它是香港九龍的中間位，如果荃灣發展得好，可以給引遊客來荃灣，工廠便可以做些創意工業，又可以給那些創意工業星期六、日在行人專用區設攤位擺賣，亦藉機會可作宣傳，可以真正做到Designed by Hong Kong，亦有機會做到Made in Hong Kong。當香港成為R&D基地，漸漸設置多些機器便可以生產，年青人又可實踐的機會。另一個問題是工廠大廈可以轉型為商業大廈，但當變為商業大廈以後便不能變回工廈。現在人們不知道工業的重要性，是不能回頭的，是想把工業踢走，我認為這是一刀切的政策對香港的前景沒有幫助，一定要讓現在的年青人知道甚麼是工業，即使是少量生產也沒關係。如政府不支持工業，工業不久一定息微。研發用的錢很多，不一定有回報，但那種延續性的精神是十分重要。

問：你認為區內的一些重建或新發展的項目如荃新天地、如心廣場等，有否帶動區內的經濟發展？

楊：這些重建或新發展都是好的，因為它們在市中心的周邊，新舊結合是一件好事。但不要將整個市中心拆掉，拆了便沒有特色。現在從高處望下來可以望到市中心，若每處也是一座座的樓宇便沒有特色。荃灣相對

比沙田市中心有特色得多。當沒有舊事物，社區便變得沉悶，將軍澳便是一個例子。

問：荃灣區內的廠家/商家現時最關注的事項是甚麼？

楊：我認為荃灣的現況很好，不論是政制方面（如區議會）和治安等都不錯。以往一些商業問題如盜版活動現在也不多。沒有甚麼迫切的問題。

現在荃灣區多了很多商場，周邊的配合需稍為改善。另外如心酒店落成後多了遊客，應思考怎樣改善周邊的環境、市容、和地方的趣味性。除了商場，也一定要有一些舊的東西給他們看，所以荃灣不可以沒有一個代表荃灣的市集。元朗也有其農產品市集，荃灣可否有類似的？但荃灣市集的主題是甚麼？賣甚麼？此等問題是值得討論。作為遊客其實都想到市集如女人街等地方逛逛。食肆方面荃灣也頗多元化，雖不像台灣的西門丁/華西街、或是以前的廟街，但是一些很傳統的食品如雞蛋仔、魚蛋等是有的。我心目中的理想市集，是可以買一碗雲吞麵站着吃那種，最好是有得食、有東西看、又可以買手信。我認定最合適的地方是蠟地坊連戴麟趾診所那位置。

問：你認為荃灣的工業區（即柴灣角和德士古工業區）能否配合現時區內的經濟發展？工業在荃灣區內扮演一個怎樣的角色？

楊：工業在荃灣區提供很多就業機會，不單是荃灣的居民，對屯門、青衣、沙田的居民也是。其實工廠大廈內很多都不是作工業用途，大部分是做寫字樓去支持大陸工廠的運作，包括船務、會計、研發、貨倉等。

工業也可擔當人才培訓的角色。我認為除了旅遊區外，一個地方如沒有工業是不能夠生存，因為一個地方不能夠單一發展。若政府不扶持工業，會窒礙某部分年青人的未來發展。報紙現在常說八十後，其實九十後的將來將會更差。沒有前景使人變得消極，但如果有了工業，年輕一代便有學習的地方。有部分年青人是不喜歡讀書，香港的強迫免費教育變相害了他們。有地方給他們學師總比他們走堂、四處遊蕩好。很可惜香港現在沒有工業的地方給他們學習。IVE出來的學生沒有多少個是做工程有關的工作，他們做麥當勞、Bossini，完全浪費了投放在他們教育

上的金錢。如果工業在香港還存在着發展的空間，能涵接他們將來的工作，對整個社會的基本將有莫大幫助。很多工業家都是學師出生，邊做邊慢慢向上爬，從工作中鑽研、學習，若感不足可以再進修。現在的新一代連一隻杯、一支筆怎樣造也不知道。沒有工業對下一代的影響是怎樣？下一代的下一代會變又會成怎樣？學校所學的只是皮毛，不合實際用途。大陸人材那麼多，他們的工程師用電腦畫圖比香港人快得多，人工也低得多。因此沒有工業對社會結構的影響是不能補救。不要管它是否山寨廠，一百間工廠中總有一、兩間會成功。

問：你希望政府投放甚麼資源在工業區內？

楊：工業區是應該保留的。荃灣工商聯和區議會在今年年頭帶同荃灣民政事務處的人員視察了區內五、六間工廠。兩個月後，發展局局長林鄭月娥約見了多個商會，包括荃灣工商聯，並一同視察了一間製做label（標籤）機器的工廠。我們希望透過荃灣民政事務處，要求局長支持香港的工業，而她和荃灣民政事務處很都重視我們給予的信息。不久前推出的活化工廈政策我們都是十分支持。

問：甚麼的基礎建設（如大廈面積、大廈類型、交通等）能配合荃灣區的廠家/商家的需要？

楊：基本上要一個千數尺單位，再大型的廠香港地方可能不夠。要扶助R&D的工廠，更需要的是政策上的幫助，甚至是政府提供的資助，例如資助聘請香港人做研發工作、免息貸款、或是資助買機器。不用興建一個工業村，起了工業村也請不到人。現實是即使六千元、八千元有些廠也未必付擔得起請新人，但如果廠給一半政府給一半，對做研發的工廠是很大的鼓勵。我們可以請IVE工業學院的畢業生，他們既是工程師又是工人，這樣便真正知道一件產品是怎樣做。R&D不只是做設計，如果可以買些小型機器在香港做辦，研究成功後再返大陸大量生產，這是一、兩千尺的工廠是可以做到的，不一定要將全部廠搬回大陸。況且不是每間廠也可以做研發，印刷便不是了，只要買機便可以。台灣也有機器補助廠商作工業發展。

以我們的產品（按：硅膠製品）為例，產品銷售到全世界，香港的西武、City Super也有出售。如果在香港做研發，在香港做專利登記，再回大陸生產，這樣的工業才會蓬勃。政府不用投放很多錢，一間廠只是請數個人來做研發。資助也可有附帶條件，如像我們做研發的，拿過很多獎，那是否值得政府支持？我們現在辦展覽會，政府也願意資助一半費用，為何買機器上不可以？我們更可藉此培育新人。（問：現在研發是否在大陸進行？）現在研發的構思是我想的，我做草圖再交予大陸方面去做，所以有時保密的情況出了問題。現在的情況是不是每樣工廠也可以回流香港，如做記事簿，沒有甚麼研發可言，除非是一樣新的東西，如電子書，或是如我的產品般有很多功能的，才有研發的空間。工業的承擔很大，很需要政策的配合，不能只說保留工業區，卻又不在背後支持。支持工業發展要明白香港的特色是甚麼，不是要整間工廠搬回香港，而是要先研發，再到大陸生產，或是分數間廠去做。這樣香港才有自己的研發平台，保留工業區便變得可行。即使像我們有研發、有品牌的公司經營上也很艱難，可知一些沒有研發，不懂做品牌，他們可發展的空間是多麼狹窄。現在面對世界有很多新的物料，新的需求，市場商品亦日新月異，因此政府應支持有增值能力的工業。政府給予資助，商家相對地也要承擔風險，只是當他們的成本輕了留港發展工業的意願也增加。買電腦畫漫畫也是研發的一種。

總括來說，要做工業，一定要很清晰政府能提供怎樣的支持。政府應支持有研發的工業，給優惠買機器、聘請學徒，用他們學校所學的技能，跟着我們的經驗去做一件產品出來，成功的拿專利，再到國內大量生產。這樣做不但可保留工業，更比政府早前「派錢」給低收入的年青人有實質幫助。

問：你對荃灣區未來的發展有甚麼願景/期望？

楊：願景是希望荃灣是一個工業、商業都有的地方。而它作為一個樞紐，給人的感覺是有文化、有創意工業的。創意工業不一定是指藝術，創意工業是可以是一些有品牌、有專利的工業生產。希望有天世界各地的人來到荃灣都會看看這裏的創意工業。希望政府所投放的資源是有回報的。

附件二 荃灣區及全港公司分類比較 (圖片來源：黃頁的網上搜尋)

	荃灣		全港	
糧油食品、花卉漁農	452	5.61%	9935	6.39%
糧油、食品	339	4.20%	7713	4.96%
飲品、煙草	40	0.50%	792	0.51%
飲食業設備及用品	22	0.27%	311	0.20%
花卉、人造花、植物	44	0.55%	940	0.60%
漁業	7	0.09%	74	0.05%
農業	0	0.00%	105	0.07%
紡織、服裝及配件	1044	12.95%	13142	8.45%
紡織品、衣料	174	2.16%	2090	1.34%
服裝	381	4.72%	5021	3.23%
制服、特別服裝	17	0.21%	383	0.25%
衣服製造配料	107	1.33%	1306	0.84%
成衣加工及設備	124	1.54%	1146	0.74%
皮草、皮革及製品	30	0.37%	527	0.34%
手袋、鞋襪、眼鏡、隨身用品	211	2.62%	2669	1.72%
醫療美容、社會服務	877	10.88%	23401	15.05%
中西藥品	90	1.12%	2018	1.30%
醫療、治療服務	245	3.04%	6612	4.25%
醫療設備及用品	18	0.22%	363	0.23%
美容、健美	237	2.94%	4613	2.97%
個人服務	14	0.17%	392	0.25%
工商、社團組織	187	2.32%	7082	4.55%
資訊、傳媒	2	0.02%	113	0.07%
公共事業	10	0.12%	158	0.10%
宗教、命理、殯儀	74	0.92%	2050	1.32%
商業及專業服務、金融	1040	12.90%	27815	17.89%
會計、法律服務	40	0.50%	1850	1.19%
廣告、推廣服務	97	1.20%	1932	1.24%
顧問服務	50	0.62%	1639	1.05%

	荃灣		全港	
翻譯、設計服務	96	1.19%	1896	1.22%
清潔、滅蟲服務	68	0.84%	1304	0.84%
保安服務	17	0.21%	332	0.21%
貿易、商業服務	454	5.63%	10605	6.82%
僱傭、人事顧問	32	0.40%	600	0.39%
銀行、財務、投資	46	0.57%	2597	1.67%
保險	12	0.15%	594	0.38%
樓宇地產	128	1.59%	4466	2.87%
塑膠、石油、化工	385	4.77%	4260	2.74%
塑膠原料及製品	231	2.86%	2590	1.67%
橡膠原料及製品	18	0.22%	138	0.09%
纖維原料及製品	9	0.11%	37	0.02%
石油、煤、其他燃料	10	0.12%	226	0.15%
化學原料及製品	117	1.45%	1269	0.82%
建造、裝修、環保	651	8.07%	11993	7.71%
建築工程	113	1.40%	2718	1.75%
建造材料	42	0.52%	1133	0.73%
裝修材料	169	2.10%	2297	1.48%
建造及安全設備	15	0.19%	473	0.30%
裝修、開鎖、水電工程	256	3.17%	4514	2.90%
消防設備及工程	13	0.16%	252	0.16%
環保工程、廢物處理	43	0.53%	606	0.39%
飲食娛樂、購物旅遊	582	7.22%	14906	9.58%
到會服務、飲食場所	232	2.88%	4862	3.13%
娛樂場所	27	0.33%	718	0.46%
娛樂製作及服務	18	0.22%	744	0.48%
娛樂設備及用品	1	0.01%	29	0.02%
購物場所	74	0.92%	1926	1.24%

		荃灣		全港	
	旅遊、酒店及住宿	42	0.52%	2273	1.46%
	美食指南 - 中國美食	118	1.46%	2445	1.57%
	美食指南 - 亞洲美食	45	0.56%	1176	0.76%
	美食指南 - 西方美食	25	0.31%	733	0.47%
文化教育、 康體寵物		329	4.08%	7013	4.51%
	音樂、藝術	17	0.21%	417	0.27%
	教授及訓練	64	0.79%	1270	0.82%
	基礎教育	124	1.54%	2950	1.90%
	專上教育、其他教育服務	3	0.04%	302	0.19%
	運動用品	35	0.43%	733	0.47%
	運動及康體場地	35	0.43%	290	0.19%
	嗜好、康體活動	12	0.15%	361	0.23%
	寵物及用品	39	0.48%	690	0.44%
電子、電器		447	5.54%	6296	4.05%
	電子設備及用品	112	1.39%	1280	0.82%
	電子零件及配件	214	2.65%	2680	1.72%
	電器、影音器材	121	1.50%	2336	1.50%
家品、 鐘錶珠寶、 玩具禮品		725	8.99%	11219	7.21%
	廚具、餐具	17	0.21%	301	0.19%
	寢具	10	0.12%	124	0.08%
	浴室、清潔用品	29	0.36%	413	0.27%
	家居用品	104	1.29%	1551	1.00%
	木、竹及籐製品	8	0.10%	205	0.13%
	家居擺設、工藝品	171	2.12%	2776	1.79%
	鐘錶	126	1.56%	1283	0.83%
	珠寶飾物	80	0.99%	2072	1.33%
	玩具、禮品	180	2.23%	2494	1.60%

		荃灣		全港	
五金、 機械、儀器		476	5.90%	5320	3.42%
	五金製品	203	2.52%	2140	1.38%
	工業機械及用品	125	1.55%	1667	1.07%
	精密及光學儀器	25	0.31%	217	0.14%
	模具	31	0.38%	202	0.13%
	金屬原料及處理	92	1.14%	1094	0.70%
印刷、紙品		303	3.76%	5551	3.57%
	印刷、影印、出版	209	2.59%	4307	2.77%
	紙類、紙品	94	1.17%	1244	0.80%
辦公室設備、 傢俬文具、 資訊科技		303	3.76%	5358	3.45%
	辦公室、商業設備及用品	19	0.24%	391	0.25%
	辦公室及家居傢俬	70	0.87%	937	0.60%
	文儀、教育用品	54	0.67%	869	0.56%
	電訊設備及服務	51	0.63%	906	0.58%
	電腦、資訊科技	109	1.35%	2255	1.45%
運輸、物流		450	5.58%	9305	5.98%
	陸上交通、汽車	114	1.41%	3249	2.09%
	海上交通、船艇	20	0.25%	1071	0.69%
	航空交通	0	0.00%	132	0.08%
	搬運、倉庫、速遞、物流	269	3.34%	3899	2.51%
	貨運	47	0.58%	954	0.61%

附件三 荃灣區街頭問卷調查問卷題目  
香港大學建築學院—社區項目工作坊  
荃灣區發展及重建  
市區更新地區願景研究計劃  
市民意向調查

為探討荃灣區對市區更新的願景及配合市區重建局(市建局)《市區重建策略》檢討的公公眾諮詢，荃灣區區議會委託香港大學建築學院社區項目工作坊，為荃灣區進行市區更新地區願景研究，以反映荃灣區市區更新的意見，並提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時參考。此項調查所收集的資料只會用於市區更新地區願景研究用途。任何個人資料將予以保密。

年齡: \_\_\_\_\_ 性別: 男/女\*

1. 以下哪一項最能描述你在荃灣區內的角色? (可選多於一項)

- 區內居民  
 在區內就讀  
 在區內工作  
 遊客  
 購物者  
 商戶  
 街頭小販  
 其他，請說明: \_\_\_\_\_

2. 你在哪區居住?  
\_\_\_\_\_

3. 你在哪區工作?  
\_\_\_\_\_

4. 每月入息:

- \$0 - \$5,000  
 \$5,001 - \$15,000  
 \$15,001 - \$30,000  
 不回答  
 \$30,001+

5. 你在荃灣區居住多久?

- 0 - 1 年  
 1 - 5 年  
 6 - 10 年  
 11 - 15 年  
 16 - 20 年  
 21+ 年

6. 如你近期才搬入荃灣區(即一年內), 為何選擇荃灣區?  
\_\_\_\_\_

7. 如你已在荃灣區居住十年或以上, 你認為荃灣區有甚麼轉變?  
\_\_\_\_\_

8. 請在以下選擇你對荃灣區最滿意的項目。原因是甚麼?

- 經濟 \_\_\_\_\_  
 環境 (空氣質素、噪音等等) \_\_\_\_\_  
 居住環境 \_\_\_\_\_  
 行人環境 \_\_\_\_\_  
 社區設施 \_\_\_\_\_  
 休憩用地/綠化 \_\_\_\_\_  
 治安 \_\_\_\_\_  
 交通 \_\_\_\_\_  
 其他，請說明: \_\_\_\_\_

9. 請在以下選擇你對荃灣區最不满意的項目。原因是甚麼？

- 經濟 \_\_\_\_\_
- 環境 (空氣質素、噪音等等) \_\_\_\_\_
- 居住環境 \_\_\_\_\_
- 行人環境 \_\_\_\_\_
- 社區設施 \_\_\_\_\_
- 休憩用地/綠化 \_\_\_\_\_
- 治安 \_\_\_\_\_
- 交通 \_\_\_\_\_
- 其他, 請說明: \_\_\_\_\_

10. 你會怎樣形容荃灣區? 你認為荃灣區是個怎樣的地方?

\_\_\_\_\_

11. 你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?

\_\_\_\_\_

12. 你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?

\_\_\_\_\_

13. 你認為區內最重要的文化地區是甚麼?

\_\_\_\_\_

14. 有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?  
請指出。

\_\_\_\_\_

15. 請形容你日常前往工作/市場/購物的路線。

\_\_\_\_\_

16. 你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?

\_\_\_\_\_

17. 你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方? 你認為該地方應增設甚麼?

\_\_\_\_\_

18. 其他意見

\_\_\_\_\_

附件四 荃灣區古蹟及歷史建築

荃灣區法定古蹟

- 三棟屋村 (今三棟屋博物館)
- 汲水門燈籠洲燈塔
- 海壩村民宅

荃灣區二級歷史建築

- 龍圍 (青龍頭)
- 惠荃路天后宮 (惠荃路)

荃灣區三級歷史建築

- 竹林禪院 (芙蓉山)
- 舊海壩村民宅 (前海壩村地段956號)  
(現於德華街賽馬會德華公園內)
- 普光園 (老圍)
- 天后宮 (青龍頭)
- 義璋陳公祠 (現於德華街賽馬會德華公園內)
- 天后古廟 (馬灣)

## 附件五 社區調查意見

街頭問卷	如你已在荃灣區居住十年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
1	石圍角治安差,多了欺凌	好壞參半	多點綠化	圖書館	圖書館	路德圍,大河道,設計不好易發生交通意外	NA	好,有商場多了購物地方,可刺激經濟	有,如單車徑及可以讓寵物休憩的地方
2	越來越多人,迫,物價貴,多車,無特色嘢食	變得高檔化,樓價偏貴,但亦是適宜居住的地方	交通要改善,加單車徑,文娛康樂設施,合規格的緩跑徑	荃灣地鐵站,西鐵站	大會堂	大河道,街市街,多人等過馬路,擠迫	荃灣地鐵站,荃灣街市街	NA	有,加有上蓋的椅子
3	舊樓拆,多了新樓,人流多了,空氣混濁,多咗商場	小社區,應有盡有,都市化中都有保留舊區環境	保留郊野,市區化中保留鄉村氣息,但亦想多點商場	街市街,地鐵站	圖書館,大會堂	河背街,楊屋道,而德華公園及沙咀道的尾段位置不方便	荃灣地鐵站,荃灣街市街	會推高樓價,但又不是物有所值,但勝在新,有商場,但貴	有,加單車徑及多點綠化
4	新樓林立,西鐵帶動了交通	有歸屬感	唔好過度發展,保持現狀,要保留舊有事物	NA	NA	NA	NA	商業化	有,單車徑
5	多了高樓大廈,視野變窄,交通更為方便	治安好	行人系統更為完善,適宜居住的社區	NA	大會堂	眾安街	祈德尊新邨,楊屋道,荃灣廣場	NA	有
6	旺了,多了商場,人流增多,路德圍食肆多了,有了西鐵站交通更為便利	適宜居住的地方,因為區內設施完善	變成旺角,多點購物設施	路德圍	圖書館	NA	祈德尊新邨,荃官,荃灣廣場	高尚住宅地區,但有點大而無當,商場吸引力不足	有,但需增設飲水機,多點座位及長廊頭尾加洗手間
7	區內設施完善,多了很多商場,交通方便	應有盡有,交通方便,漸走高檔化	新舊交融的地方,海邊不會被過高的樓宇阻擋,多點街道綠化	荃新天地	荃灣大會堂	NA	西鐵,荃灣廣場	跟周邊環境不合,減少了街道活力,略嫌高檔	有,加建有頂行人路,露天市集一緊急電話亭
8	靚咗,多咗新樓新屋	荃灣是一個適宜居住的地方	滿意現狀	NA	NA	NA	NA	挺好,天橋接駁好	有,可增加椅子在長廊
9	多了西鐵,多了如心廣場,多了新移民,人流多了,但空氣差	是一個衛星城市,買東西比其他區便宜	空氣,水質均要改善,衣食住行均優的地方	仁濟醫院,地鐵站,街市	NA	NA	NA	消費區,但不太吸引	有,但無意見
10							穿商場與商場之間		
11	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
12	NA	不友善	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有

街頭問卷	如你已在荃灣區居住十年或以上, 你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區? 你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方? 應增設甚麼?
13	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
14	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
15	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
16	NA	NA	NA	NA	NA	NA	經過荃灣公園到海旁	NA	有
17	NA	NA	NA	NA	NA	NA	經過荃灣公園到海旁	NA	有
18	NA		NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
19	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
20	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
21	NA	石圍角 - 新移民聚居	NA	天后廟	圓玄學院	NA	乘車到沙咀道街市與海濱	NA	沒有
22	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
23	NA	NA	NA	NA	NA	NA	行走到荃灣街市	NA	有
24	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
25	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	有
26	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有
27	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	太多这一类大型項目	
28	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	有
29	NA	很不清潔	NA	NA	NA	NA	NA	NA	有
30	NA	很旺很多人	NA	NA	NA	NA	NA	NA	有
31	NA	NA	NA	三棟屋	NA	NA	NA	NA	洗手間
32	NA	NA	NA	三棟屋	NA	NA	NA	NA	有
33	NA	NA	NA	三棟屋	NA	NA	NA	NA	有
34	很多公屋重建, 租金上升	先進的城市	清潔, 安全, 安寧的城市	NA	NA	NA	NA	改變附近居住環境, 道路擴闊	沒有
35	NA	NA	NA	NA	NA	川龍街	NA	好, 荃灣應做的東西	環境好但治安一般
36	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
37	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	好	NA
38	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	好	"荃灣海濱比市中心好"

街頭問卷	如你已在荃灣區居住十年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
39	NA	龍蛇混雜	NA	NA	NA	地鐵站附近	NA	幾好但太矮	"有,但海中有異味須改善"
40	NA	NA	NA	NA	NA	街市附近環擠迫	NA	ok	NA
41	NA	NA	NA	公園	NA	"沙咀道,街市街附近"	NA	太高	"有,比其他地方密度較低,空氣較好"
42	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
43	NA	NA	NA	"寺廟,天后廟玄園學院"	NA	大河道,	NA	NA	NA
44	NA	NA	NA	三棟屋	NA	楊屋道街市及地鐵附近	NA	太高,擋風景	"需要更多小朋友設施"
45	荃新天地附近變化最大	NA	多點綠化,多點公園	天后廟	NA	地鐵站到千色店附近	NA	Good Design	唔方便,唔識去
46	NA	石屎森林	多點綠化,不要工廠區	NA	NA	荃新天地附近	NA	太高	NA
47	NA	NA	NA	NA	NA	千色店附近	NA	NA	要有單車徑
48	NA	NA	多點綠化	NA	NA	眾安街附近	NA	NA	海有異味
49	居民多了,新的房屋亦多了,商場也很多	舊區正在轉變中(新舊交融)	多點綠化環境,多點康樂設施,如綜合大樓	如心廣場成為荃灣新地標	荃灣大會堂	地鐵站外面的行人道很窄	荃灣乘巴士出旺角再轉巴士去紅磡	帶旺了荃灣,人流多了,市容(部份)改善了,但因為發展好,在街市附近的馬路常有traffic jam	有。多些兒童及老人的遊戲或運動設施
50	NA	適合中下層居住,是個住宅區	多些綜合大樓,使青少年有多些地方舉行各種康樂活動	荃灣大會堂	荃灣大會堂	沙咀道	地鐵再步行至工作地點	NA	NA
51	NA	有舊區風味	嶄新的	不知道	不知道	沒有	沒有	OK	沒有意見
52	商業化	交通方便	旅遊特色	中央圖書館	中央圖書館	荃灣地鐵站旁	海旁至荃灣西站	交通不便	有,多種樹木
53	NA	舊區,新設施	嶄新	古蹟	大會堂	楊屋道	街市街,吉之島,楊屋道	很方便,多元化	沒有
54	舊建築物不在	好	好	汀九村	汀九村	沒有	地鐵站	好	有,應增設球場
55	開始綠化	荃灣區是一個普通平民化的地方	希望成為一個現代化的城市	大會堂	三棟屋	大窩口	荃灣	經常使用	應增設單車徑
56	more buildings were developed and more crowded	well developed in recent 10 years	a well planned living area, with enough leisure facilities and greening environment	cith landmark, 千色店	三棟屋	路德圍	地鐵站-千色店-街市街-路德圍	new town centre	yes, tsuen wan park

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
1	多了很多商場	很旺,很熱鬧,多東西吃	NA	NA	NA	大河道橋下	NA	破壞海濱景觀	應增設吃東西的地方
2	多了很多商場和人流多了,但行人街道也看到改善。樓宇復修工作近年都多了	"新界西北與市區的交通樞紐,街市一帶貨品價廉物美 其實荃灣區不宜太多高檔商場 過於務求吸引遊客 應為區內居民設想 但街市一帶經常人車爭路 市民要在馬路上走 應好好規劃行人道路及單車徑"	NA	NA	NA	"川龍街,德華街街市附近"	NA	"有新商場是好事,但應都一定數目的中檔商店"	有蓋的行人通道前往
3	多了很多商場.....屏風樓...空氣質素變差	"荃灣是一個多元化的地方,非常方便。 如要重建,必先考慮交通負荷,因為荃灣是沙田、屯門、葵青居民常到之地,交通非常繁忙。但同時應盡量保留原有商住模式,不要只建大型商場。"	NA	NA	NA	"大河道,過多工程"	NA	"有好有壞。荃新天地令一帶重現生氣,但同時附近街道(如楊屋道)更加擠迫。"	"有。增設一些小商舖及食肆吸引遊人,增加美化以減少空曠感。"
4	多了很多商場,人流多了,較以往擠迫	"因沒有什麼特色,珠寶購物區過於低俗"	NA	NA	NA	沙嘴道	NA	大而無當	太遠
5	多了商場,普通的商場慢慢改建為高級商場	"老舊的新市鎮,人口老化嚴重。 希望可重新整理荃灣的街道,改善交通(如減少交通燈和擴闊路面)降低建築物高度和密度。"	NA	NA	NA	眾安街	NA	"建築高度超高,跟荃灣整區的環境不大配合。"	"*擴充小輪碼頭成遊客遊覽屯門、青馬、迪士尼煙花和中華白海豚等景點的遊船路線碼頭。 *保持現時建築高度,避免建立摩天大樓 *加大綠化區"
6	多了很多商場	多些高檔店舖	NA	NA	NA	"德華街公園正門,楊屋道街市周圍及大河道ONE2FREE的馬路...都是路太小人太多"	NA	太少店舖,作用不大	應加設博物館

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
7	多了高樓大廈,空氣污染了,交通方便了	"盡量保留有特色的商店,如蠶地坊等這些有香港特色的小販地方"	NA	NA	NA	珠寶街	NA	"有好有壞,它雖然與周邊環境格格不入,但它提供休憩地方給公眾。而且慢慢增加了荃灣的經濟活力"	"有。或者再增加些休閒設施或者短期檔攤吸引遊人"
8	"serious air pollution; more malls and sweet soup shops; have modern buildings and ancient ones as well. more foreigners live in this area lately."	維持原狀	NA	NA	NA	"西樓角公園和南豐中心,只能利用天橋連接兜路麻煩"	NA	跟周邊環境不配合	"有...現在已經很好.....這是荃灣近年最值得欣賞之改動..."
9	近年多了很多商場	交通非常方便,方便但人流太多	NA	NA	NA	"沙咀道/川龍街一帶,"	NA	"好事,有新商場,較同區其他商場寬敞"	沒有
10	多咗新建的主宅同個海旁改善咗	希望可以安靜些	NA	NA	NA	"沙咀道,行人道嚴重太窄!!!!"	NA	"好事,因為可以令更多不同的品牌進駐荃灣"	有,因為環境舒適
11	多了很多大型商場,新樓全部均為豪宅,與區內舊樓對比愈見明顯,屏風樓阻擋景觀,人流多了但交通沒有多大進步	人流少一點	NA	NA	NA	"Streets around Yeung Uk Road market and TW market"	NA	"大而無當,荃新天地內的商店並不吸引"	否,小商店,餐廳

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
12	人流多了,自由行遊客多了,萬景峰至沿海一帶多了新住宅及新商場,樓價貴了...窮富懸殊明顯了.	一個發達的城市,要什麼有什麼	NA	NA	NA	"街市街,楊屋道"	NA	"商舖未能達到大眾化,多是高檔的店舖"	"有,需加設飲水器"
13	N/A	"less cars!! less high-rise buildings less malls with nearly no shops in them (e.g. Nina Tower & CityWalk II)"	NA	NA	NA	大河道	NA	"it's okay, got more shops, don't have to go to Mong Kok/Tsim Sha Tsui all the time. But don't really like the tightly bound buildings block the airflow, worsen air pollution"	"more plants or trees. probably some carnival during weekends, like those in Cyber-city?"
14	人車增多,但道路發展沒有跟上.及舊唐樓改造緩慢.	希望荃灣有更方便的交通	NA	NA	NA	"楊屋道街市附近"	NA	好開始進一步發展	清潔同整齊

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
15	There are too many shopping arcades, in which the shops are very similar. The characteristic of the Tsuen Wan is diminishing as Tsuen Wan is being taken over by those shopping arcades. Property developers have taken up the precious space for building that has no character. The road/highway system has taken up more space than it needs.	好似尖沙咀或銅鑼灣咁旺的地方	NA	NA	NA	"tsuen wan market where there are lots of minibuses and estate buses"		"有好有壞,提高區內人流及消閒地點,商場面積太大,上蓋樓宇令區內景觀狹窄不少"	"於荃新天地2期旁邊有一處空地,可發現成為空曠公園/草地,成為足球場或者玩遙控車或放風箏  荃灣西鐵站旁的天橋底已荒廢多時,能否發展成為寵物公園?"
16	多了很多商場	"活化平地建築物,打通平地交通不再利用天橋貫通整個荃灣區"	NA	NA	NA	"商店與馬路距離太近"		"跟周邊環境不配合,立刻提高樓價及物價!好的是多一個室內空間供市民 SHOPPING. "	"一至兩次.但應提供接駁巴士服務.提高宣傳,增加有蓋空間作活動/食肆/休閒... (因為較熱,較凍,大風,下雨的日子,都不會考慮去這一帶! "
17	太嘈吵、太多照明	"荃灣是""好街坊""的地方,常客均是附近的居民.希望提高人流質素,但保留部份荃灣特色,價廉物美! 民風簡樸."	NA	NA	NA	"楊屋道:過多路面工程"		The development does not match that neighbourhood.	"bar and restaurant for chillout purpose."

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
18	人多左	<p>"I feel that Tsuen Wan has been under rapid change in its landscape with a lot of new development going on over the past 2 years. It used to be a residential concentrated area with a lot of individual clustered (&amp; old) buildings. Now that more large scale estates has been developed together with contemporary shopping malls, in additional transportation networks including ferry and MTR has been extended into the district which make the place more accessible to the proximity neighborhood.</p> <p>While the changes has largely improved the outlook of the area, the 2 things that concerned me is whether the continuing demonishment and redevelopment will cause environmental problems, and thus adversely affected the living standard of the residents. These included the ""blocking"" effect of the high-rise building, and general higher property prices for all new apartments.</p> <p>2nd issue belonged to the increasing conjested customers flow which makes shopping of Wet Market or traditional shopping area not as enjoyable."</p>	NA	NA	NA	tai ho road	好事,再多幾個荃新天地再好.	有,但設施不足	

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
19	環境衛生轉差	社區設施多商場多.	NA	NA	NA	NA	NA	It is bad. The building has no aesthetic value. 新商場大而無當. It is a waste of the precious land.	"Yes. The sculptures in there have no aesthetic values and should be removed. Too many concrete or brick paths. Patches of vegetations should be connected by lawn."
20	there are many tall buildings and block the air ventilation	"More lawn, too much concrete in parks (Hyde Park in London has very few concrete paths of buildings). Fewer shopping arcades. I want more open space, this can affect the mood of people in Tsuen Wan. Natural light and air are essential to health."	NA	NA	NA	NA	NA	一期很不錯,綠化外牆的概念很好,沒有一般商場的商業與侷促感.二期與一期有點格格不入	"有,應增加多一些體育設施。"
21	多了很多商場	"四通八達,方便前往各地(如:機場/新界西北/市區)希望區內的天橋能盡快建成連接各商場"	NA	NA	NA	NA	NA	Just a shopping mall with high rise domestic buildings. Similar projects all over Hong Kong, nothing special.	"Yes, fewer no. of ships would improve the view. "
22	近年多了很多商場and tall buildings, less fresh air and poorer air ventilation.	方便但人流多,希望維持原狀	NA	NA	NA	NA	NA	有新購物點 但從未去過	增設望遠鏡,並種植更多的樹木

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
23	沒有什麼轉變	方便 多綠化帶	NA	NA	NA	NA	NA	好事,吸引人流,綠化的中庭...舒適	"荃灣公園....綠化的地方,可以望海..."
24	多了很多商場,人流多了,新的住宅大廈大多是屏風樓,對區內的空氣質量有負面的影響	"很多天橋連接各商場...希望有天可以由荃灣站接駁至荃灣西站...舊樓多被新屋苑包圍....希望會有好的規劃使空氣流通"	NA	NA	NA	NA	NA	"荃灣都去過唔少次,但唔知荃新天地係邊"	"無去過,只係路經過一次"
25	多了很多商場	舊區,新舊並立,幾好住	NA	NA	NA	NA	NA	"荃新天地: another typical shopping mall.  i want to buy stuff at domestic small shop, i hate large air-conditioned shopping mall in which i can only find supermarket to buy stuff."	"曾經使用: yes 增設: corners with privacy for lovers"
26	不是住在荃灣區	"認為荃灣是一個舊地方,希望荃灣區可以維持原狀,太多新事物反而不好"	NA	NA	NA	NA	NA	未去過,不知在何處	未去過,不知在何處

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上, 你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區? 你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方? 應增設甚麼?
27	The cummu-nity seems to be invaded by more and more commercialized products, say chain stores of Mc Donalds' and other bid brands, construction of more more so-called high-class residen-tial buildings, etc.	"居住環境不佳, 交通便捷但人車爭路嚴重"	NA	NA	NA	NA	NA	令環境有所改善	有! 美食廣場
28	"多了很多商場 人流多了 交通更便利"	"交通方便應保留一些傳統, 可發展旅遊業"	NA	NA	NA	NA	NA	"好壞參半, 好: 改善社區環境 壞: 令地價提高, 難滿足低收入人士需要"	"增設一些以地攤檔為主或簡單的公園設施"
29	more shopping centers are built.	"方便而且有地區特色的社區, 不要令該區地價被大幅提高"	NA	NA	NA	NA	NA	"有好有壞. It provides a better shop-ping area but a lot of money was used to buildand the housing estate there blocks the air"	no
30	NA	商住皆宜, but lack of its land-mark.	NA	NA	NA	NA	NA	好事, 有新商場	否, 太遠

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上,你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區?你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方?應增設甚麼?
31	NA	維持原狀	NA	NA	NA	NA	NA	"大而無當,跟周邊環境不配合 there are too much shopping malls in recent years. i think it is nearly saturated eg there are so many shops for lease in citywalk 1, discovery park etc and city-walk 2 seems redundant"	"yes. cycling, but unfortunately this activity is banned"
32	NA	less wall buildings				NA	NA	"好事... 有很多商店可以行"	沒有
33	NA	商住皆宜..希望多點商場	NA	NA	NA	NA	NA	"有新商場,能吸引人流,但上面的住宅太屏風"	"不是增設,而是改善海水水質,如海水沒那麼臭,一定會有更多人願意使用"
34	NA	多元化,希望第日更是商住皆宜	NA	NA	NA	NA	NA	"是好事,市民和遊客有一個更好的購物/消費地點."	有
35	NA	商住皆宜	NA	NA	NA	NA	NA	"Not bad - new area for shopping and leisuring, yet seems a bit strange within the cumminity as it is situated just beside the wet market."	否

網上問卷	如你已在荃灣區居住三年或以上, 你認為荃灣區有甚麼轉變?	你會怎樣形容荃灣區? 你認為荃灣區是個怎樣的地方?	你希望荃灣區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	日常前往工作/市場/購物的路線	你會怎樣評價荃新天地這個發展項目?	你有否曾經使用荃灣海濱一帶的地方? 應增設甚麼?
36	NA	"More green area and open spaces. Fewer skyscrapers. Less heavy traffic."	NA	NA	NA	NA	NA	"令到荃灣區商業重心轉移至該區, 並真正帶動了西鐵的潛在商機"	Allow bicycle riding
37	NA	分散(由市中心到深井需時甚久...)	NA	NA	NA	NA	NA	"i think it's good. many popular star will come..."	否
38	NA	"good to live because the transport is OK convenient. i hope the air quality can be improved."	NA	NA	NA	NA	NA	NA	"單車徑、改善污水臭味問題"
39	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	"do u mean the west rail??? if yes, i have used it always. even if no new facilities, i will use it."

附件六 工作坊海報



# 荃灣區<市區更新地區願景研究>

Urban Renewal District Aspiration Study for Tsuen Wan District

## 社區工作坊



**社區工作坊**  
日期: 2010年3月5日 (星期五)  
時間: 下午6:30-9:00  
地點: 荃灣大河道72號  
荃灣大會堂展覽館



**歡迎市民參與**  
查詢:  
電話: 2859-2143 (祁小姐)  
傳真: 2559-6484  
電郵: triskee@arch.hku.hk

THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學  
faculty of architecture 建築學院  
Community Project Workshop 社區項目工作坊

支持機構:  
荃灣區議會  
Tsuen Wan District Council

本活動獲得康樂及文化事務署資助場地

## 香港大學建築學院社區項目工作坊團隊

祈宜臻(助理教授、社區項目工作坊代總監)

### 城市規劃及設計系

趙麗霞(教授、客席顧問)

伍美琴(副教授、客席顧問)

木高明(助理教授)

謝佩霖

楊秉希

楊慧珊

馬麗琪

### 建築系

李浩然(助理教授)

李亮聰(助理教授)

所羅門(代系主任、助理教授)

蔡杰宏

夏逸星

朱雅婧

陳鈴燕

李嘉琪

### 園境建築學部

彭文輝(部主任、助理教授)

陳雋浩

王昉

### 房地產及建設系

潘新華(副教授)

梁佩珊

陳美斯

### 編輯

鐘德勝

