



沙田區議會  
發展及房屋委員會

龐愛蘭女士的提問：

“行政長官林鄭月娥首份《施政報告》的結語，提及願景是讓所有生活在香港的人都抱有希望、感到幸福。她希望改善民生，建立關愛共融的社會，以創新突破的思維去面對香港不同的挑戰，而房屋是眾多民生議題中最難解決，我絕對同意。回想數年前政府考慮在火炭工業區內興建六座(後改為五座)公屋和兩座居屋共 6 420 個單位，我主動協助遊說區內居民支持計劃，期望更多市民能盡快上樓，但首要原則和合理訴求是，現有居民的生活質素得以提升，或不會因此而每況愈下。

《施政報告》指出，經房屋署初步技術評估，認為可以在 2018 年年底把位於沙田火炭工業區內 4 800 個新公屋單位，轉為綠表置居計劃(綠置居)單位出售，以配合置業為主導的房屋政策。不少傳媒朋友往地盤實地視察，部分回應如下：

- ‘火炭綠置居淹沒工廈中，距港鐵站需步行半小時’
- ‘火炭綠置居，工廈圍城’
- ‘沿路有大量車房和工廈，更有大型貨車來來往往，居民日後過馬路需要額外小心’
- ‘山尾街沿路開滿車房，有不少私家車泊在行人路上，出現人車爭路情況，行人需繞過私家車，在馬路上行走，十分危險’
- ‘火炭綠置居位置偏僻，堪稱背山面車房’
- ‘兩旁工廈林立，盡是車房、物流中心、寫字樓等。即使是星期六都人多車多，雙線雙程行車的馬路又有貨車上落貨和泊車上行人路。若果不行路也可選擇巴士或小巴，但因該處交通繁忙，連同等車和塞車時間，隨時慢過行路。’

‘現時區內的社區配套非常不足，火炭區居民經常要跨區使用其他社區設施，面對未來數年陸續有多個大型住宅項目落成，若不先處理現時各種社區規劃問題，例如交通擠塞、福利機構不足、中小學位及運動設施不足等問題，將來陸續愈來愈多項目落成後，火炭區的設施不勝負荷外，亦會產生更多社會問題。’

一眾記者指出的問題既真實且要面對，尤其是現時在火炭生活的居民和日後搬進區內的市民。2018年年底出售的期限應喚醒政府要加快檢視其軟硬配套，除了室內住屋問題外，優化城市公共空間、綠化環境、活化工廈、改善交通和興建康體文娛大樓等都是刻不容緩。

火炭區人口不斷增長，只計工業區內的綠置居五座共 4 800 單位，兩座居屋 810 個單位  $\times 2 = 1 620$  單位，加上鄰近火炭站內四幢私人住宅共 2 063 伙(現欲申請增至 2 443 伙)合共最少 8 483 伙，以三人家庭保守計算，共 25 449 人。這些增長還未計算可能還有四幢私人物業在工業區內興建，樂怡小築對面即將落成的物業，以及九肚山、麗坪路等新發展的住宅人口。政府需盡快完善規劃和採取行動，才不會重蹈水泉澳的痛苦經歷。就此，提問如下：

- (a) 政府如何就綠置居等房屋發展，同時優化區內的公共空間和相連接的行人通道？
- (b) 如何全面提升火炭渠成為區內優質的公共休憩空間？有否參考如韓國首爾清溪川或日本京都鴨川等成功案例？我曾到兩地實地考察，認為政府可運用創新突破思維去推動這個親水計劃。如何讓火炭區內幾百位藝術家的文化藝術村的社區特色融入設計？
- (c) 我和香港理工大學(理大)設計學院 Prof Tim Jachna、北京中央美術學院 Prof Alvin Yip、意大利米蘭的專家 Massimo Randone 教授，曾就火炭的規劃作出研究，並就區內發展提出方案：

就‘火炭渠未來發展’，政府會否考慮我們的建議？

- (詳見：附件(1) Current Situation  
附件(2) The Future Sight of Spine  
附件(3) Outdoor Gallery  
附件(4) Temporary Events  
附件(5) Photo of Spine  
附件(6) Spine Future  
附件(7) Spine Future)

- (d) 政府就火炭的穗輝工廠大廈及周邊環境提出的優化建議，可否將該處成為社區和藝術家的基地？就如《施政報告》第 253、254 和 256 段所言，‘文化藝術是一個城市的靈魂，既豐富市民的精神生活，又可發展多元產業，推動旅遊，為青年人提供另類的就業機會’（《施政報告》第 253 段），‘政府會盡力提供一個有利文化藝術發展的環境。除了發展局在檢討活化工廈政策時會考慮如何可透過新一輪計劃幫助文化藝術界，政府亦會繼續物色合適地方發展為藝術空間’（《施政報告》第 254 段），火炭的工廠大廈就是絕佳的公共藝術空間，以優惠租金租予藝術家。‘我們亦關注下一代的文化素養及拓展觀眾的工作’（《施政報告》第 256 段），將藝術融入社區是最好及有效的方法。

- (詳見：附件(8) Status Analysis of Government Building  
附件(9) Analysis of Building (Function)  
附件(10) Analysis of Building (Overview)  
附件(11) Analysis of Building (Change)  
附件(12) FABLAB in Fotan  
附件(13) Functions (Lab/Education/Workshop/Event)  
附件(14) Analysis of Building (Policy of Fablab)  
附件(15) Community (Fablab)  
附件(16) Fablab (Form)  
附件(17) Fablab (Ramp)  
附件(18) Community (Restaurants)  
附件(19) Community (Preschool)  
附件(20) Community (Handicraft Fair)

附件 (21) Rooftop (Graffiti)  
附件 (22) Rooftop  
附件 (23) Rooftop (Multifunctional Stadium)  
附件 (24) Rooftop (Party)  
附件 (25) Greening  
附件 (26) Facade (3D Light Show/ Movie)  
附件 (27) Installation Street Art  
附件 (28) Bridge with Installation Art  
附件 (29) Own a Piece of Bridge  
附件 (30)、(31) Program & Themes Street\  
附件 (32) Overview)

- (e) 政府可否參考理大設計學院等就區內發展提出‘官民學研’合作的都市設計方案？建築署連同渠務署或其他政府部門，可否提供設計方案和研究報告？
- (f) 如何改善港鐵火炭站到綠置居之間的通達性？包括行人天橋、平整路面、無障礙設施、行人路上蓋、單車徑、座椅和路燈(多功能智慧燈柱)等？尤其是綠置居內的設施是包括長者日間護理中心、安老院舍、兒童之家和早期教育訓練中心等。
- (g) 如何保障行人安全和路邊空氣質素？政府有甚麼措施打擊區內違例泊車和貨車上落貨問題？如何改善泊車問題？現時太多違泊車輛佔據大街小巷，導致人車爭路，行人在車輛之間衝出來，十分危險。
- (h) 火炭區內人口倍增，車流量相應增加，政府有否重新檢視區內的交通規劃以改善交通？例如考慮山尾街大排檔加左轉位，令馬路更暢通等？否則車輛會由玻璃屋右入小路才可通往坳背灣街一帶，令原本狹窄的道路更擠塞繁忙。
- (i) 火炭工業區可否增加合法的公共泊車位？《施政報告》(第82段)提出‘智慧出行’計劃，‘由2019-20年起陸續安裝新一代路旁停車收費錶，讓駕駛人士可用多種付費方式，包括支援流動應用程式遙距繳付泊車費’，而‘新一

代路旁停車收費錶亦會配備感應器以偵測停車位是否已被佔用，提供實時資訊協助駕駛者尋找空置泊車位，以減少車輛在道路上徘徊尋找泊位’。

- (j) 政府可否與香港鐵路有限公司盡快商討落實擴大火炭站，增加 E 出口，在榕翠園／駿景園作分流，並延長火炭站月台及盡快安裝幕門？

提供火炭站現況資訊作參考：

- (i) 港鐵火炭站容量不足，雙島式月台難以承載龐大人流量。

港鐵火炭站自 1985 年 2 月 15 日啟用至今，其雙島式月台仍非常狹窄，資料見下表：

|      | 牆壁與黃線距離<br>(安全站位)          |  |
|------|----------------------------|--|
| 羅湖方向 | 左邊月台：135 cm<br>右邊月台：178 cm |  |
| 紅磡方向 | 左邊月台：140 cm<br>右邊月台：178 cm |  |

安全站位只有 135-178 cm (大約可站三至四人)

現時火炭的公屋(綠表置居計劃)及居屋項目所帶來的最少近三萬人口已足以對車站容量造成重大負荷，在繁忙時段尤甚，甚至危害乘客的人身安全，以 2016 年為例：

- 6 月 15 日晚上 9 時許，一名 44 歲男子突然在火炭站墮軌，剛巧一部列車駛進站內，該男子遭列車輾過，再捲入車底，後證實死亡。

— 12月2日傍晚6時11分(繁忙時間)，往紅磡方向的火炭站，有一名33歲男子失足墮軌。

由於車站東邊是火炭鐵路大樓、何東樓鐵路車廠維修中心，上蓋是私人住宅發展項目包括御龍山、銀禧花園和駿景園，車站的擴展空間有所限制。

(ii) 沙田馬場每月約有五至六場賽事，每次都有最少萬多兩萬人在火炭站下車，因為所需車資較少。

車資資料表

|  |  |  |
|--|--|--|
| 柴灣>火炭<br>=\$18.1<br>柴灣>馬場<br>=\$25.7<br>差額為\$7.6 | 荃灣>火炭<br>=\$11.3<br>荃灣>馬場=\$20<br>差額為\$8.7         | 沙田>火炭=\$3.7<br>沙田>馬場=\$7.3<br>差額為\$3.6 |
| 將軍澳>火炭<br>=\$13<br>將軍澳>馬場<br>=\$21.7<br>差額為\$8.7 | 尖沙咀>火炭<br>=\$10.1<br>尖沙咀>馬場<br>=\$15.9<br>差額為\$5.8 |  |

賽事資料表(2017年例子)

|  |   |
|--|---|
| 3月1日(三)(夜馬賽事)<br>3月5日(日)(日馬賽事)<br>3月12日(日)(日馬賽事)<br>3月19日(日)(日馬賽事)<br>(寶馬香港打吡大賽)<br>3月26日(日)(日馬賽事) | 4月2日(日)(日馬賽事)<br>4月5日(三)(夜馬賽事)<br>4月9日(日)(日馬賽事)<br>4月17日(一)(日馬賽事)復活節<br>4月23日(日)(日馬賽事)<br>4月30日(日)(日馬賽事)<br>(愛彼女皇盃) |
| 沙田馬場 2017年賀歲賽馬，入場人數逾96 000人；<br>一般賽日入場人數大約四、五萬人  |   |

每星期至少一至兩天，二至四次因人流似倒水般，居民感到難以回家或外出。加上樂景街只是建築在天橋上的行人路和馬路，與其他屋苑比較屬非常狹窄，居民已怨聲載道。

- (k) 政府會否提供時間表，說明何時於火炭興建康體文娛大樓，包括體育設施、圖書館、文娛、社區會堂、停車場等，供區內及新增人口使用？不希望如圓洲角的例子般，足足等了近 20 年才落成。
- (l) 政府已預留土地在工業區內興建小學，何時興建？學生需求估算如何？可否提供數字和報告？以水泉澳的痛苦例子作為借鏡，有甚麼地方可以改善，以避免重蹈覆轍？

正如 2017 年《施政報告》第 5 段所言，政府承諾會繼續用具體行動，以‘創新’、‘互動’、‘協作’的原則，為我們小市民解決問題。希望我們‘一起同行，擁抱希望，分享快樂’（《施政報告》第 275 段），把火炭發展成完善和別具特色的社區，讓居民真的可以安居樂業。”

## 發展局及規劃署的綜合回覆

沙田火炭穗輝工業大廈位於沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33上的“工業”地帶內。根據大綱圖的註釋，“藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)”用途於“工業”地帶內屬經常准許的用途，無須申請規劃許可，對推展火炭區藝術文化活動有正面作用。

## 房屋署的回覆

提問(a)

火炭發展項目將會在桂地街增設行人過路處，方便居民及公眾人士橫過馬路及使用在項目內設置的公共交通工具上落客處和零售設施。

提問(d)

香港房屋委員會(房委會)轄下六個工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)均以市值租金出租。因應工廠大廈小型單位需求持續，房委會轄下的工廠大廈租用率一直維持在高水平，現時的平均租用率達99%，故沒有出租工廠大廈單位作其他用途的計劃。

提問(f)

火炭發展項目將會在桂地街設置一個有蓋公共交通工具上落客處，方便居民及公眾人士在此處乘搭巴士、小巴及的士前往港鐵火炭站或其他地區。項目內亦設置無障礙設施，包括有蓋通道、行人天橋、自動扶手梯和電梯等，以連接項目內的各項設施(包括社區福利設施)到公共交通工具上落客處。

## 渠務署的綜合回覆

在剛發表的2017年施政綱領，政府提出檢視及評估全港主要明渠的活化潛力，挑選合適的明渠進行活化。根據初步檢視，火炭明渠具有一定活化潛力。渠務署會就火炭明渠及周邊獨特的情況，並參考各地成功的活化河道的例子和經驗，進行可行性研究。渠務署已備

悉 貴會提出活化火炭明渠的建議，並在適當時作為參考。

## 康樂及文化事務署(康文署)的回覆

### 提問(b)

康文署現時在該地點並沒有發展計劃。但是如果將來渠務署計劃活化火炭河，康文署會按照資源分配、沙田區各項文康設施的優次及文康設施的需求等因素，與渠務署及有關部門商討在有關地點設置文康設施的可行性。

現時康文署在火炭及鄰近位已設有多個康樂場地供市民使用，包括山尾街休憩處、山尾街兒童遊樂場、山尾街遊樂場、山尾街籃球場、禾寮坑休憩花園、禾寮坑遊樂場、樂園徑兒童遊樂場、樂楓徑休憩花園、樂蓮徑休憩處、樂信徑燒烤場、樂桂徑休憩花園及桂地街花園。

### 提問(k)

沙田區共有八項前區域市政局遺留下來的工程計劃，康文署會參照沙田區議會就基本工務工程所訂定的先後緩急次序，順序展開各項優先工程計劃的籌劃工作。按沙田區議會的議決，首三項優先工程順序為“沙田第 14B 區體育館、社區會堂及分區圖書館”、“沙田第 24D 區體育館”和“沙田第 4C 區鄰舍休憩用地”。其中“沙田第 14B 區體育館、社區會堂及分區圖書館”及“沙田第 4C 區鄰舍休憩用地”的建造工程已完成，並已開放予市民使用，而“沙田第 24D 區體育館”正按計劃興建中。“重新發展沙田火炭熟食市場”工程計劃是第八優先項目，康文署計劃在此項目興建一個體育館，滿足市民的需要。康文署會在完成優先次序較高的項目後，展開在火炭興建體育館的前期籌劃工作。

康文署會繼續密切留意沙田區(包括火炭區)的發展，因應區內人口的增長、對康體設施的需求、現有康體設施的供應及其使用率，以及參考《香港規劃標準與準則》的建議等主要因素，為沙田區(包括火炭區)居民進一步提供適切的康體設施。

## 建築署的回覆

### 提問(e)

建築署現時在火炭區並沒有為其他部門就發展其設施的項目。

當收到有關部門就發展其設施的要求後，建築署會按程序展開可行性研究及其後的設計工作。其間建築署會協助部門就設計方案徵詢區議會的意見，並按需要，協助部門諮詢持份者或公眾人士。

## 運輸署的回覆

### 提問(g)

本署已在火炭區的繁忙道路加設不准停車限制區(例如：在山尾街設有上午7時至午夜12時不准停車限制區)，限制上落客貨，以免影響交通。事實上，無論有否設有不准停車限制區，在路旁停泊車輛已經是違法，警方已經可以根據有關法例對違例泊車及違例上落客貨進行執法。

### 提問(h)

一般來說，根據現有機制，所有涉及改變土地用途或規劃的發展項目，項目倡議者(包括私人發展商或政府部門等)必須在規劃期間進行交通影響評估，評估因該發展對附近道路、行人路、公共交通工具的影響，及建議交通改善措施緩解這些不良影響。

根據本署觀察，現時山尾街與火炭路路口交通繁忙。本署會研究容許車輛由山尾街左轉入火炭路的可行性。

就專營巴士而言，本署每年與各巴士公司制定巴士路線計劃，提出不同建議方案來配合各區人口的改變和因應各條路線的需求情況，並在諮詢相關區議會的意見後，實施有關建議安排。本署會繼續會密切留意地區的發展和交通需求趨勢，協調各種公共交通工具的服務，並會與各公共運輸服務營辦商不時檢討乘客需求，並按乘客的需求優化巴士服務，以期為居民提供更完備的交通服務及提升整體

的服務效率。

提問(i)

在火炭工業區，現時由政府管理位於路旁的各類車位總數為 128 個。本署會繼續在區內尋找路旁合適的地方增加路旁泊車位。

### 香港警務處的回覆

提問(g)

#### 對於保障行人安全

本警區人員會定期在沙田區內的行人交通意外黑點，採取針對“行人不小心橫過馬路”的檢控行動。在行動期間，人員亦會在人流繁忙的街道上，向行人派發道路安全宣傳單張，以提醒行人遵守道路交通規則及保障個人安全。

#### 空氣質量的問題

針對車輛引擎空轉問題，本警區人員交通督導員會不定時與環保署人員採取聯合行動，在沙田區內巡查及檢控違例司機。

#### 貨車上落貨

警方會定期執行針對貨車安全的行動，並對區內違例貨車採取嚴厲的執法行動。此外，亦會於繁忙地區加強巡查以防止情況惡化。

#### 違例泊車輛

現時警方於全港所進行的“移天行動”，便是專責打擊違泊車輛，並根據警隊的“重點交通執法項目 2017”政策，對違例的人士採取嚴正的檢控行動，確保道路安全及交通暢順。而沙田警區亦於本年八月開始，每月均有 11 天的“移天行動”以加強違泊檢控。

### 沙田民政處的綜合回覆

民政事務總署及民政事務處在評估是否需要興建社區會堂時，會參考《香港規劃標準與準則》的規定，考慮多方面的因素，包括人口多寡、地區特色及社區期望、有關地區的位置、附近是否已設有社

區會堂或類似設施、有關社區會堂的使用率、由有關地區前往附近的社區會堂是否方便，以及是否有其他社區活動場地等。

現時，沙田區內共設有 13 個社區中心/會堂。此外，政府已於馬鞍山第 103 區已預留一幅土地作社區會堂及文康設施合併發展之用。民政事務總署及沙田民政事務處會繼續留意沙田區的人口變動和社區中心/會堂的使用情況，檢討設置社區會堂的需要，諮詢沙田區議會意見。

## 教育局的回覆

### 提問(1)

根據現行機制，政府於沙田火炭預留了一幅小學用地，以配合區內的人口及相關公營房屋的發展，並滿足社會對教育服務的需求及支援相關的政策。教育局現正按既定機制和程序，考慮包括相關地區未來的發展、學齡人口推算、現時各級學生的實際人數、最新人口變化、現行的教育政策及其他會影學位需求的因素，以適時啟動建校的有關工作。

## 香港鐵路有限公司的綜合回覆

就龐議員提出對於火炭站增加出口的建議，現時火炭站有 A、B、C 及 D 四個出入口，B 及 D 出入口主要通往火炭工業區的南北面。至於火炭半山、落路下村、榕翠園、駿景園及銀禧花園的居民，則可利用 C 出入口進出火炭站。根據觀察，出入車站的整體人流暢順，相信現時該站的出入口設施，已能應付乘客及附近居民的需要。

另外，我們一直留意到沙田馬場有賽事舉行時的人流情況，儘管一般會有不少前往馬場的乘客使用於火炭站，根據觀察，現時火炭站的出入口設施，仍然能應付乘客及附近居民的需要，出入車站的整體人流暢順，公司會繼續密切留意車站人流及附近的社區發展，適時檢討。

港鐵火炭站於 2015 年尾完成了一項大型的車站提升工程，主要將舊有南北兩個獨立大堂之間的空間，加建上蓋成為車站一部份，連

接兩個原本分開的已付車費區域，現時乘客可更方便使用各個出入口進出車站及使用站內設施，包括扶手電梯、升降機及洗手間等。

有關乘客在火炭站月台的安全問題，港鐵公司一向將乘客安全放於首位，現時港鐵車站月台的設計，均符合國際安全標準。目前在東鐵綫月台加設了不同的安全設施及採取多項措施，以確保乘客上落車時的安全，包括在月台加裝照明閃光、加裝膠條縮減月台與列車之間的空隙、在月台加裝大型提示及透過月台和車廂廣播，提醒乘客小心月台空隙。車站亦有因應情況安排車站助理，提醒乘客以及協助乘客上落列車等。

本公司感謝龐議員對港鐵事務的關注。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一七年十月