

沙田區議會
發展及房屋委員會
二零二一年度第五次會議記錄

會議日期：二零二一年八月三十一日(星期二)

時間：下午二時四十一分

地點：沙田政府合署四樓

沙田民政事務處 441 會議室

<u>出席者</u>	<u>職銜</u>	<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
吳錦雄先生(副主席)	區議會議員	下午二時四十一分	下午五時二十六分
李志宏先生	區議會主席	下午二時四十五分	下午五時二十六分
黃學禮先生	區議會副主席	下午二時四十一分	下午五時二十六分
陳珮明先生	區議會議員	下午二時四十一分	下午五時二十六分
鄭仲恒先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十六分
鄭則文先生	”	下午二時四十四分	下午五時十一分
周曉嵐先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十六分
鍾禮謙先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十六分
許立燊先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十六分
黎梓恩先生	”	下午五時十五分	下午五時二十六分
林港坤博士	”	下午二時五十分	下午三時三十九分
盧德明先生	”	下午二時四十一分	下午二時五十二分
吳定霖女士	”	下午二時四十一分	下午五時十一分
冼卓嵐先生	”	下午二時四十三分	下午五時十一分
衛慶祥先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十四分
黃浩鋒先生	”	下午二時四十一分	下午五時二十六分
陳巧彤女士(秘書)	沙田民政事務處行政主任(區議會)5		

<u>列席者</u>	<u>職銜</u>
林方達先生	沙田民政事務助理專員(1)
何健南先生	沙田民政事務處署理高級行政主任(區議會)
陳家駒先生	食物環境衛生署沙田區環境衛生總監
易康年女士	規劃署高級城市規劃師/沙田
何嘉慧女士	沙田地政處署理高級產業測量師/東南

列席者

陳麗娜女士
梁展鴻先生

職銜

房屋署房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)
水務署工程師/新界東區(分配 1)

應邀出席者

朱霞芬女士
王俊祺先生
馮淑薇女士
李偉堃先生
余佩詩女士
朱永熙先生
李曉茵女士
杜澤富先生

職銜

規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
規劃署助理城市規劃師/沙田 1
房屋署高級建築師(38)
房屋署建築師(125)
房屋署高級規劃師(6)
房屋署規劃師(17)
房屋署土木工程師(24)
房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田二)

未克出席者

陳諾恒先生(主席)
莫錦貴先生,BBS
石威廉先生
麥潤培先生

職銜

區議會議員 (已請假)
” (”)
” (”)
” (未請假)

負責人

副主席表示因主席身體不適請假，故由他主持是次會議。

2. 副主席歡迎委員和政府部門代表出席發展及房屋委員會(發房會)本年度第五次會議。

3. 副主席請委員留意公眾席上有旁聽會議的人士進行攝影、錄影或錄音。

委員請假事宜

4. 副主席表示，沙田區議會(區議會)秘書處(秘書處)接獲下列委員書面請假：

陳諾恒先生	身體不適
莫錦貴先生	工作原因
石威廉先生	”

5. 委員一致通過上述委員請假。

通過二零二一年六月二十九日會議記錄

(會議記錄 DH 4/2021)

6. 委員一致通過上述會議記錄。

續議事項

政府部門就上次會議所議事項的回覆

(文件 DH 21/2021)

7. 委員備悉上述文件。

討論事項

擬議修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》

(文件 DH 22/2021)

重建火炭穗輝工廠大廈作公營房屋發展計劃

(文件 DH 23/2021)

8. 副主席歡迎部門代表出席會議，並建議合併討論上述兩項議程。

9. 冼卓嵐先生同意合併討論，惟建議給予更多時間讓委員發表意見。
10. 規劃署高級城市規劃師/沙田易康年女士簡介文件 DH 22/2021 內容。
11. 房屋署高級建築師(38)馮淑薇女士簡介文件 DH 23/2021 內容。
12. 副主席建議依次討論《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》的三項擬議修訂項目。
13. 陳珮明先生表示他相信發房會較關注火炭穗輝工廠大廈事宜，建議綜合討論各擬議修訂項目。
14. 周曉嵐先生的意見綜合如下：
 - (a) 就重建包括穗輝工廠大廈在內作公營房屋的發展計劃，他認為該等工廠大廈廠戶營運不同產業，為香港服務業提供後勤支援。他欲了解有關當局有否充分考量清拆工廠大廈對香港的經濟活動所帶來的影響；
 - (b) 他表示與二零零六年清拆新蒲崗工廠大廈的安置方案相比，署方是次安排並不合理，亦難以滿足廠戶重置作業的需要，擁有大型生產設備的廠戶尤甚；
 - (c) 他表示政府以往清拆工廠大廈時，會彈性處理，因應租戶業務需要而延後搬遷期限，然而署方就是次計劃持較強硬態度，令租戶難以適從；
 - (d) 他表示穗輝工廠大廈旁為峰山工業大廈，若日後在該處興建公營房屋，他欲了解署方會如何解決相關噪音和空氣污染；

- (e) 他表示山尾街交通擠塞和違例泊車問題嚴重，欲了解署方就是次計劃有否緩解火炭區交通問題的建議或措施；以及
- (f) 他表示自駿洋邨入伙後，火炭區缺乏社區配套設施的問題逐漸浮現。他表示現時沒有具體社區配套改善計劃，加上附近發展社區綜合大樓的計劃未有定案，難以同意在該區增加更多人口，亦反對是次土地改劃。

15. 陳珮明先生的意見綜合如下：

- (a) 就文件 DH 23/2021，他欲了解有關發展項目的住用和非住用地積比率；
- (b) 他欲了解該計劃的實際車位數目為何；
- (c) 他認為石門因商住人流夾雜導致塞車的問題將會同樣於火炭出現，加上火炭路及其一帶的交通現已嚴重擠塞，他欲了解署方有何具體解決方案；
- (d) 他表示因應噪音問題，位處山上的彩禾苑需不設窗戶甚至減少單位數目，而擬建的公營房屋位處山下，旁邊工廈林立，他欲了解署方會如何解決相關空氣污染、噪音和通風問題；
- (e) 他欲了解該計劃可否如期於二零二三年動工；
- (f) 他認為市場難以容納逾 2 000 個受影響租戶，而該等租戶亦難以承擔市場租金而面對經營困難，影響香港的工業化進程；
- (g) 他表示穗輝工廠大廈數年前曾就消防安全進行翻新或更新工程，但現擬清拆，他欲了解政府翻新設施時有否作長遠規劃；以及

- (h) 他欲索取就重建四幢政府工廠大廈和穗輝工廠大廈改作住宅用途的相關可行性研究報告或中期報告，以及穗輝工廠大廈的消防安全改善工程研究。

16. 冼卓嵐先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為發展公營房屋應優先考慮棕地。他表示政府曾指棕地因有工業問題難以安置，但在穗輝工廠大廈改建計劃中卻忽視同樣問題；
- (b) 他對文件 DH 23/2021 內沒有租戶補償和安置方案的資料供委員討論，感到失望；
- (c) 他表示政府於二零一二年時公布重建華富邨，至今未有進展，反而是次項目由展開可行性研究至公布清拆計劃只花了約兩年時間。他欲了解為何兩者的時間表有天淵之別；以及
- (d) 他表示很多廠戶需使用吊機遷移和安置大型機器，他欲了解市面上能安排使用吊機的私人工廈數目為何。

17. 李志宏先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解署方如何就清拆遷置事宜向相關租戶了解其需要和困難，並提供協助；
- (b) 他對文件所述“沒有不可克服的技術困難”感到不解，欲了解具體的困難和應對方法；
- (c) 他表示自駿洋邨入伙後，火炭工業區交通擠塞問題日益嚴重。他促請署方重新審視新增公營房屋對火炭區以至整個沙田的交通影響；以及
- (d) 他欲了解沙田一些相對較舊的屋邨有沒有類似的重建計劃。

18. 鄭則文先生的意見綜合如下：

- (a) 他認為政府處理房屋問題欠缺前瞻性，以致衍生交通等問題。他表示大埔公路和火炭路之間在繁忙時間交通擠塞，相信人口增多會加劇交通問題，促請署方審視；以及
- (b) 他表示小型工業屬低增值行業，政府不太重視，故廠戶難以覓地經營，但他認為發展房屋和工廠大廈同樣重要。他亦認為署方應增加賠償協助租戶遷置。

19. 鍾禮謙先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示重建計劃將導致逾 1 500 人失業，涉及逾 1 500 個家庭，他欲了解勞工處和社會福利署(社署)會否提供支援；以及
- (b) 他指規劃署在二零一九年發表《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》，報告深入考慮棕地上的現有作業，然而今次計劃卻沒有一視同仁，重視逾 1 500 個受影響租戶。

20. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

- (a) 就文件 DH 22/2021 的 B 項，他欲了解該項修訂項目是否為方便古巖淨苑日後申請興建靈灰安置所。若否，修訂的原因為何；
- (b) 就文件 DH 22/2021 的 C 項，即溱岸 8 號的用地，他表示八年前發展住宅時屬“綜合發展區(1)”，現入伙數年後才申請修改為“住宅(甲類)7”。他欲了解兩者的分別和修改後的影響為何；以及
- (c) 他表示文件 DH 23/2021 沒有包括拆卸的詳細內容。他希望部門可更重視有關方面，並與委員討論。

21. 副主席的意見綜合如下：

- (a) 他希望署方可回應委員就文件 DH 22/2021 B 項和 C 項的詢問；
- (b) 他欲了解溱岸 8 號用地的修訂項目和 T4 主幹道項目有否抵觸；
- (c) 他欲了解署方曾否統計穗輝工廠大廈租戶的工廠類型，以及會如何安置擁有大型機器的租戶；
- (d) 就文件 DH 22/2021，他欲了解署方將如何處理區內社福設施短缺的問題；以及
- (e) 就擬建公營房屋的地理位置，他欲了解署方將如何處理空氣、採光和區內交通等問題。

22. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示穗輝工廠大廈重建計劃的擬議地積比率約為 6.7 倍，當中住用和非住用地積比率分別為 6.5 倍和約 0.2 倍；
- (b) 她表示溱岸 8 號在最初發展時屬“綜合發展區(1)”，任何在該地帶下第二欄用途的發展均須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可並提交總綱發展藍圖，以作監管。基於現時溱岸 8 號已按相關的總綱發展藍圖完成發展，成為典型的住宅(甲類)發展，故署方提出有關擬議修訂以反映該項已完成的發展。因應上述修訂，部份在“綜合發展區(1)”地帶下的第二欄用途，包括社福設施，將毋需再作規劃申請，同時亦不需提交經修訂的總綱發展藍圖，以提供發展彈性；

- (c) 就古巖淨苑的擬議修訂項目，她表示申請人透過《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條提交改劃土地用途的申請，及後城規會於二零二零年十二月四日同意把該幅用地改劃為“政府、機構或社區”地帶。就“政府、機構或社區”地帶，“靈灰安置所”屬第二欄用途，若申請人欲進行有關用途，必須按《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請，城規會其後會根據《城市規劃條例》，收集市民對規劃申請的意見再作審議。她補充，申請人亦須按《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)申領牌照；
- (d) 她明白有委員認為公營房屋發展應以棕地優先，但這與重建穗輝工廠大廈沒有衝突。她表示，根據《新界棕地使用及作業現況研究—可行性研究》，在研究範圍內逾千公頃棕地中，過半已納入新發展區或政府發展項目內。署方亦已選出較大地塊以作公營房屋發展，約 47 公頃的棕地(或約 94 公頃的整合土地)正進行可行性研究。署方會適時透過改劃圖則以釋放相關棕地作公營房屋發展之用；以及
- (e) 至於配套設施，她表示隨着旭禾苑、駿洋邨和彩禾苑落成，加上即將落成的綜合發展區，火炭人口的確有所增加。然而，該等發展和穗輝工廠大廈均在火炭站附近，而集體運輸系統附近適合發展住宅區。政府正在構思以“一地多用”方式善用現時為火炭東、西熟食市場的用地，以增加公共設施滿足市民需要。

23. 馮淑薇女士的回應綜合如下：

- (a) 她表示穗輝工廠大廈重建計劃的住用和非住用地積比率分別為 6.5 倍和 0.2 倍，根據最新的規劃標準，項目將提供約 130 個車位；
- (b) 關於是次設計和周邊環境的關係，例如交通、噪音和空氣流通等，初步評估結果顯示沒有不可克服的技術

困難，意味着署方能在後續的深入設計階段，把研究報告提出的建議加入設計方案；以及

- (c) 就噪音方面，署方會對定點噪音採用隔音設施；就空氣流通方面，在整體設計上，兩座大樓之間有足夠寬闊的空間讓空氣流通，設計亦能提高地面行人路的風環境；至於交通方面，預計技術評估報告完成後，署方或會在麵房街轉向火炭路的路口進行優化工程。

24. 房屋署高級房屋事務經理(大埔、北區及沙田二)杜澤富先生的回應綜合如下：

- (a) 香港房屋委員會(房委會)轄下的穗輝工廠大廈以商業原則營運，租戶以三年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予租戶三個月通知後終止租約，租戶在法律上或合約上無權獲得遷置或任何形式的補償。為了協助租戶搬遷，房委會不單提早通知受重建/清拆計劃影響的租戶，讓他們早作計劃，而且在參考當前情況後，決定提供一系列的協助安排。除給予受影響租戶 18 個月通知期，讓他們於二零二二年十一月三十日或以前遷出單位外，房委會亦向受影響租戶發放特惠津貼，金額為 15 個月的租金或暫准證費，並按公布清拆計劃當日(即二零二一年五月二十四日)於有關租約或暫准證內訂明的租金或暫准證費計算；
- (b) 有意繼續經營的受影響租戶可選擇參與局限性投標，優先競投房委會餘下兩個工廠大廈(即晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈)的空置單位，並享有三個月免租期。選擇不租用或未能成功租用房委會餘下兩個工廠大廈單位的受影響租戶可獲發放一筆過款項，金額以每個 25 平方米的標準單位 25,400 元計算。他們亦可選擇租用私人市場的工廠大廈單位；
- (c) 考慮到同時清拆四個工廠大廈會有較多租戶受影響，而房委會餘下兩個工廠大廈的空置單位供應有限，房

委會在是次清拆計劃中亦首次作出特別安排，為租戶提供“早鳥優惠”。不租用房委會餘下兩個工廠大廈單位，並提早在二零二二年二月底或以前遷出及交還單位的受影響租戶，會獲得額外發放一筆 100,000 元的“早鳥優惠”，以鼓勵他們及早在私人市場物色合適的地方或作出其他計劃；

- (d) 房委會提供的各項津貼和款項，相信可為受影響租戶提供一定協助。假設租戶以月租 2,500 元租用一個 25 平方米的標準單位，有關租戶可獲的特惠津貼額為 37,500 元。若租戶不租用房委會餘下兩個工廠大廈的單位，可多獲一筆為數 25,400 元的款項，合共 62,900 元。如租戶於二零二二年二月底前遷出和交還現租單位，更可額外獲得“早鳥優惠” 100,000 元，即款額總數可達 162,900 元；
- (e) 房委會理解個別租戶或有不同的需要，因而希望獲得更多協助。按現時房委會提供的各項津貼及款項，上述例子的租戶可獲的最高款額已達其每月租金的 65 倍。事實上，個別租用較多單位的租戶可獲的最高款額超過 200 萬元。由於涉及公帑的運用，房委會須審慎處理；
- (f) 除個別通知受影響租戶有關房委會提供的一系列安排外，房委會亦曾在不同場合與業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋上述安排。房委會會繼續與受影響租戶保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注事項；
- (g) 就舊式工廠大廈的賠償事宜，房委會在以往清拆舊式工廠大廈時，受影響租戶涉及一些於租約下享有特別權益的租戶，例如轉讓權。享有轉讓權的租戶曾向前租戶繳付標金以獲得該單位的租約，因此，房委會在計算特惠津貼時會考慮標金的因素令部分租戶獲得較多特惠津貼額。當時於租約下沒有特別權益的租戶，

只可獲 15 個月租金的特惠津貼。現時穗輝工廠大廈租戶再沒有類似的特別權益。他們與以往同類租戶一樣，可獲特惠津貼為 15 個月租金。如租戶不租房委會餘下兩個工廠大廈的單位，可另外獲得以每平方米 25,400 元計算的一筆過款項。房委會在是次清拆計劃中更首次提供一項“早鳥優惠”的安排，如租戶在二零二二年二月底或以前遷出及交還單位，更可再額外獲得一筆 100,000 元的款項；

- (h) 他表示在改劃用地期間同時清空穗輝工廠大廈，可以縮短重建計劃的時間，提早增加房屋供應以滿足社會對公營房屋的殷切需求。房委會會為受影響租戶提供清空方案，為需要搬遷的租戶提供額外財務資助，有助使清空過程更加暢順。房委會將繼續和廠戶保持緊密聯繫，如遇複雜個案需要更多時間處理，會考慮彈性處理清空過程；以及
- (i) 他表示就適用吊機的香港私營工廈數目，以及穗輝工廠大廈內大型機器的情況，房委會沒有相關資料。

25. 朱霞芬女士補充，溱岸 8 號的改劃項目不會影響 T4 主幹道發展。T4 主幹道發展將會按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲，若該發展方案在該條例下獲授權進行，將被視作在《城市規劃條例》下獲得核准。

26. 馮淑薇女士補充，整個穗輝工廠大廈重建工程包括拆卸現有建築物、土地除污工程和興建公營房屋。前述二零二三年開展的工程已包括土地除污工程，即大廈清空後會配合整體時間表，安排重建工程的部分。

27. 杜澤富先生補充，《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)在二零二零年六月十九日生效，規管一九八七年三月一日或之前落成的工廠大廈。根據執行當局的資料，該條例分兩個階段執行：第一個階段將巡查和處理一九七三年三月或之前建成或已提交建築圖則的目標工廠大廈；第二階段會處理一九八七年

三月前落成的目標工廠大廈。穗輝工廠大廈在一九七九至一九八四年間建成，屬第二階段的目標工廠大廈，現階段毋須立即進行改善工程。他表示，房委會所有工廠大廈均設有消防灑水系統，亦一直進行例行維修保養，消防安全狀況良好。在這段時間，房委會會繼續為所有工廠大廈進行例行維修保養，確保建築物均能保持良好的消防安全狀況。

28. 房屋署高級規劃師(6)余佩詩女士的回應綜合如下：

- (a) 房委會的主要職能為協助有住屋需要的低收入家庭入住可以負擔的居所，而管理工廠大廈並非房委會的核心業務。房委會會集中精力和資源，落實未來 10 年公營房屋的供應目標；
- (b) 她表示政府一直積極在不同地區覓地，如有土地適合作公營房屋發展用途，不論地盤面積大小，只要規劃和技術上可行，署方均會考慮；
- (c) 她表示現在公營房屋供應短缺，署方會集中精力爭取成功改劃用地以推展項目。至於重建高樓齡屋邨，房委會會以謹慎態度，基於《長遠房屋策略》所提出的方案，按其政策和四個基本原則，即樓宇結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有否合適的遷置資源，以及原址重建潛力，再具體考慮是否適合重建個別屋邨。對未落實重建的高樓齡屋邨，房委會會繼續推行各種計劃和措施，維持和改善高樓齡屋邨的樓宇狀況，為居民提供安全合適的居住環境；
- (d) 就配套設施，房委會會按現行機制，在規劃新公營房屋項目時，參照《香港規劃標準與準則》(《準則》)的指引，並諮詢相關部門的意見，在項目內提供合適配套設施，例如社福設施、泊車位等，以滿足未來居民所需。房委會亦會配合政府最新措施，在項目內預留大約百分之五的總住用樓面面積作福利用途，以惠及鄰近社區；以及

- (e) 就項目的停車位數量，房委會在規劃新公營房屋項目時會參考《準則》的指引，並諮詢相關部門包括運輸署的意見。她表示擬議項目的私家車車位大約為 130 個，是標準上限。

29. 房屋署土木工程師(24)李曉茵女士補充，署方正就各項技術評估報告作最後編輯，故現階段未能向委員提供。規劃署將就業安、穗輝和宏昌工廠大廈的用地於今年下半年陸續向城規會提交相關文件作改劃住宅用途，屆時公眾可向城規會查閱相關資料。

30. 周曉嵐先生的意見綜合如下：

- (a) 他對部門的回應感到失望。他認為應以整個產業配套宏觀地考慮該等工廠大廈對香港經濟的貢獻，然而政府只着眼於穗輝工廠大廈等地能否興建公屋，忽略工廠大廈租戶對香港經濟的重要性；
- (b) 他表示穗輝工廠大廈屬大型建築物，於上世紀八十年代落成，不是非常老舊的建築物，而在拆卸時會產生大量建築廢料。他質疑以此興建公營房屋是否符合環保原則；
- (c) 他表示火炭為工業區，眾多食品工廠的貨車於晚上進出造成噪音污染。即使旭禾苑已安裝隔音窗以符合法定要求，居民為通風亦被逼打開窗戶承受火炭路的噪音。他欲了解署方有何措施解決此難處；以及
- (d) 他表示創新及科技局負責經濟事務，工廈應為局方的重點之一，考慮是否有地方重置對香港經濟還有價值的產業。

31. 李志宏先生的意見綜合如下：

- (a) 他希望政府可從速處理大圍綜合大樓和火炭綜合大樓的事宜；
- (b) 他對署方所表述的部門職能有所保留，並認為署方只留意住屋需求而未有顧及工業租戶的需要；
- (c) 他認為署方只給予賠償讓租戶遷出，但沒有協助滿足租戶的需要，例如考慮私人市場的租金和單位供應、了解現時擁有大型設備的租戶資料和研究遷置安排；
- (d) 他質疑 130 個車位是否足夠，同時擔心路面情況已非常惡劣的火炭區能否容納更多車輛，他欲了解署方有否進行相關研究；以及
- (e) 他認為供討論的資料簡短，不足以說明該地點適合發展公營房屋。他欲了解是否有更適合的地點。

32. 陳珮明先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示二零一一年發房會曾討論興建駿洋邨計劃，當時署方表示計劃落實後足以應付至二零二一年的交通需求。當年尚未發展彩禾苑、旭禾苑和毗鄰火炭站的私人物業，也沒有現時討論的重建穗輝工廠大廈和火炭東、西熟食市場計劃，即已預計只可應付至二零二一年的需求。因此，署方現時未完成可行性研究報告，便表示沒有需解決的技術問題，並不合理。他認為署方應完成該研究報告和擬定具體交通措施後，方呈交至區議會討論；以及
- (b) 他欲了解火炭路與大埔公路交界的行車量/容車量比率，以及黃竹洋街與火炭路交界的車流將增加多少，

亦欲了解需安裝隔音窗、隔音露台和隔音膜的單位數目和安裝位置，以及附近社區在工程進行期間將面對的噪音問題和相關應對措施。

33. 鄭仲恒先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示近年的公營房屋皆以插針式發展，惟已發展地區的配套設施已經飽和。他表示火炭數個新屋苑的車位比例太低，亦忽略了營運車輛和大型車輛的泊車需要。他認為現時的房屋發展欠缺前瞻性；
- (b) 相比重建穗輝工廠大廈計劃的推進速度，他認為棕地發展較為緩慢；
- (c) 他表示穗輝工廠大廈內不乏夕陽工業，欲了解署方有否考慮受是次計劃影響的租戶對整個產業鏈的影響；以及
- (d) 他希望房委會不只顧及居住方面的主要業務，而是盡社會責任，提供合適環境予本土工業發展。

34. 鍾禮謙先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示房屋署的實際職權範圍包括非住宅事務，他促請署方不要忽視管理和規劃工業大廈的責任；
- (b) 就是次重建計劃，他欲了解署方會否安排社區服務隊協助受影響的租戶；若否，署方會否向社署或勞工處尋求協助。他指出，是次受影響租戶逾 1 500 人，涉及至少 1 500 個家庭，以香港平均家庭人數 2.8 計算，將影響約 4 500 人，比擬建房屋的居住人數更多；以及
- (c) 他指規劃署在二零一九年的棕地報告總結內表示，會為不同作業提供額外空間，探討不同選項。他欲了解

上述選項是否同樣適用於是次工業大廈的租戶，以及該等選項的具體內容或探討的方向為何。

35. 冼卓嵐先生的意見綜合如下：

- (a) 他對討論文件未有包括賠償安排的資料感到失望；
- (b) 他欲了解署方有否如家訪般處理每位租戶的情況，有否統計租戶經營的工業類型，以及因擁有大型機器而在搬遷時需使用吊機的租戶數目；
- (c) 他欲了解署方可提供作安置用的單位數目；以及
- (d) 他欲了解市場上有多少私營工廠大廈可配合吊機搬運。

36. 副主席的意見綜合如下：

- (a) 他希望署方把所述賠償方案以附加文件方式提供予委員參考；
- (b) 他擔心火炭站一旦因任何事宜停止運作，火炭交通會出現嚴重問題。他指穗輝工廠大廈附近的巴士站空間狹窄，區內人口增加會使問題惡化；
- (c) 他表示擬建樓宇的高層對着山坡上的穗禾路，噪音難以避免，而隔音屏障和空氣流通兩者往往對立，他欲了解署方會如何取捨和規劃；
- (d) 他追問署方將如何處理區內社福設施短缺的問題；
- (e) 他表示租戶一般會申報業務，他對署方沒有相關統計數字感到不解；以及

- (f) 他欲了解是否四個擬重建工廠大廈的租戶需共同競投開泰和晉昇兩座工廠大廈的空置單位。

37. 朱霞芬女士的回應綜合如下：

- (a) 就大圍綜合大樓和火炭綜合大樓項目，相關部門現正籌劃中，會適時向區議會匯報；
- (b) 她表示署方一直致力改善社福設施。據她了解，穗輝工廠大廈項目將預留不少於百分之五的總住用樓面面積作社福設施用途，當中應包括長者設施和幼兒中心。然而，是次重建計劃的預計完成日期為二零三一年，署方預計社署和房屋署在屋苑臨近落成前會審視該區的需要，落實相關設施；
- (c) 她表示過往《準則》的車位比例偏低，但二零二一年八月公布的新《準則》已大大提升該比例，是次項目已根據新《準則》的上限規劃泊車設施數目；以及
- (d) 關於棕地發展，她表示政府正研究多層工業大廈的發展模式，務求在相同面積的土地上提供更多的空間容納原有棕地作業。

38. 馮淑薇女士的回應綜合如下：

- (a) 就噪音問題，署方會根據研究報告的資料，在接下來的詳細設計中會先調整整體設計的佈局和樓宇的坐向，以避開一些定點噪音的來源，如有需要會考慮安裝如隔音窗這類隔音設施；
- (b) 是次技術評估是基於初步設計作分析，署方將根據研究得出的結果再作詳細設計並繼續與相關部門溝通，在報告審批後再總結設計和進行工程；以及

- (c) 署方會繼續與社署溝通，審視該區相對缺乏的社福設施並加以配合。在現時的初步設計亦有預留了地方。

39. 李曉茵女士表示房委會就穗輝工廠大廈改作公營房屋發展對附近交通網絡的潛在影響進行了交通影響評估。根據初步評估的結果，因擬建的單位數量不多，在扣減現時穗輝工廠大廈產生的原有交通流量後，是次發展項目在上午和下午繁忙時間產生的額外交通流量分別為每小時 78 個和 34 個小客車單位。因此，署方認為是次計劃對附近道路網絡沒有造成不可接受的影響。然而，為更有效疏導是次項目所帶來的交通需求，署方會建議在麵房街和山尾街的路口進行道路改善工程，包括將原本分別兩條左轉和兩條右轉行車線更改為三條左轉和一條右轉行車線，以及重新分配紅綠燈時間，以應付額外的交通需求。

40. 杜澤富先生的回應綜合如下：

- (a) 他表示房委會明白部分現有租戶希望繼續經營業務，但可發展房屋的土地供應非常緊張，房委會必須平衡社會上不同需要，故作出是次清拆的困難決定。另外，房委會亦理解個別租戶或有不同需要，希望獲得更多協助，但由於涉及公帑，須審慎處理。房委會已提供一系列合適安排，相信為受影響租戶提供一定協助；
- (b) 他表示是次重建項目沒有包括社區服務隊或類似安排，但署方負責工廠大廈管理的人員會與租戶保持緊密聯繫，了解其需要；
- (c) 就廠戶數目，截至本年三月三十一日，穗輝工廠大廈共有 635 個租戶包括持證人，合共 1 596 個單位，平均每份租約大約 2.5 個單位；
- (d) 房委會是次一共清拆四幢工廠大廈，分別是業安工廠大廈、宏昌工廠大廈、穗輝工廠大廈和葵安工廠大廈，可供競投的空置單位來自晉昇工廠大廈和開泰工廠大

廈，共提供 40 組單位，面積介乎 25 平方米至 150 平方米；以及

- (e) 房委會提供的一系列協助安排，已載列於文件 DH 21/2021。

41. 陳珮明先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲索取署方提及的交通影響評估報告，以及駿洋邨的交通和環境研究的最終報告；以及
- (b) 他表示一方面規劃署正研究在棕地發展多層工業大廈模式，但另一方面房委會卻在清拆工廠大廈，他欲了解政府屆時會如何容納那些棕地用戶。

42. 李志宏先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示隔音窗不但成效不高，而且帶來通風問題，並表示署方所指“沒有不可克服的技術困難”會犧牲居民舒適的生活；
- (b) 他對署方指擬建公營房屋不影響區內交通的說法存疑，並表示該處沒有住屋配套，屆時居民或需乘車至街市；以及
- (c) 他認為局限性投標只提供 40 個單位並不足夠，希望署方可了解受影響租戶的需要和加以說明具體協助措施。

43. 周曉嵐先生的意見綜合如下：

- (a) 他欲了解就是次局限性投標的 40 個單位，每個單位的超標數量；

- (b) 他欲了解為何以往清拆項目在交樓時間上有較大靈活性，容許租戶延遲遷出以配合其業務需要，而是次計劃則採用絕對時間表；以及
- (c) 他對署方未有切實回應租戶需要或跟進個案感到失望。

44. 鍾禮謙先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示規劃署在研究棕地發展時，指棕地上有不同經濟產業，在安置時需作長遠評估，也要評估不同產業各自的需求。他欲了解上述的考量和評估是否適用於是次穗輝工廠大廈的安置上；
- (b) 他欲了解署方會否安排獨立社區服務隊為一些重建戶服務。他指出市區重建局會在重建時透過市區更新基金聘請社區服務隊，為非住宅用戶的租戶和業主提供服務；以及
- (c) 他希望社署和勞工處就是次計劃有否特別支援計劃，提供書面回覆。

45. 朱霞芬女士補充，棕地是增加房屋供應的其中一個主要土地來源，在該研究範圍內超過一半的棕地已納入多個發展項目內。穗輝工廠大廈是市區工業大廈，並非棕地一部分，屬不同範疇。

46. 李曉茵女士補充，前述的“小客車單位”已包括所有車輛類型，如巴士、的士、貨車和私家車等。而是次項目產生的每小時額外交通流量，上午繁忙時間增加約 78 個小客車單位，下午繁忙時間增加約 34 個小客車單位，即平均每分鐘多約一輛私家車。

47. 馮淑薇女士補充，穗輝工廠大廈重建後，居民可步行至駿洋邨，該處有一個濕街市和小型商業設施，附近亦有一些商店。

48. 杜澤富先生的回應綜合如下：

- (a) 就局限性投標，他表示開泰和晉昇工廠大廈合共提供 40 組單位，面積介乎 25 平方米至 150 平方米，署方收到的租戶登記數目大約為 500 個；
- (b) 他表示是次清拆計劃沒有獨立社區服務隊；以及
- (c) 就遷置安排，他重申，房委會按商業原則營運該工廠大廈，租戶以三年定期租約租用單位。因此在法律上，當房委會中止租約時，租戶沒有權利就中止租約索償或要求遷置。根據現行政策，房委會對受清拆計劃影響的商業設施沒有遷置安排。雖然根據租約條款和《房屋條例》(第 283 章)，受重建影響的廠戶並無法律權利索償，但房委會在以往清拆工廠大廈的安排中，一般均會提早 18 個月通知受影響租戶，亦會作出相關安排包括發放特惠津貼，以協助租戶搬遷。

49. 陳珮明先生的意見綜合如下：

- (a) 他追問可如何索取前述的交通影響評估報告；以及
- (b) 他欲了解房屋署二零三零至二零三五年的房屋供應目標、迄今已落實的供應量和 1 360 個單位佔該供應量的百分比。

50. 李曉茵女士表示署方正就該交通影響評估報告進行最後編輯，同時已交予運輸署批核。該報告在運輸署批核後可供公眾查閱。

51. 副主席的意見綜合如下：

- (a) 他希望署方會於會後提供交通影響評估報告、環境影響評估報告、賠償方案和有關隔音窗的資料，並欲了解署方會如何處理通風和隔音問題；以及

(b) 他認為署方應委派人員或以其他方式與租戶溝通。

52. 鄭則文先生的意見綜合如下：

(a) 他表示根據會議議程，委員就每項議題最多發言兩次，首次發言最多四分鐘，第二次發言最多兩分鐘，但副主席未有相應執行；

(b) 他認為副主席重複發問，使會議缺乏效率；以及

(c) 他表示副主席主持會議期間，政府部門遺漏回應委員提問時，未有相應提示部門代表。

53. 副主席表示會記下委員的意見。

54. 周曉嵐先生提出以下臨時動議：

“背景：

政府在 2019 年施政報告宣佈研究房屋委員會轄下公營工廠大廈用作興建公營房屋用途，其後政府在今年 5 月 24 日宣布清拆房委會轄下四座租用率超過 97% 的工廠大廈，包括九龍灣業安工廠大廈、葵涌葵安工廠大廈、火炭穗輝工廠大廈以及長沙灣宏昌工廠大廈。其中穗輝工廠大廈涉及 228 份租約及 407 張暫准證，並即將進行改劃成住宅的法定城市規劃程序。

根據房委會早前公布清空方案，包括給予受影響租戶或暫准證持有人 18 個月通知、發放 15 個月租金及暫准證費的特惠津貼、以及清拆計劃當日起計 9 個月內遷離單位的租戶每戶額外發放一筆為數 100,000 元的款項等等。但位於晉昇及開泰工廠大廈供租戶投標的空置單位僅 40 個，根本無法滿足廠戶的經營需要。

房委會提出清拆方案後，穗輝、葵安、業安、宏昌廠戶成

立關注組循多方途徑向運輸及房屋局和房屋委員會表達反對意見，並指政府提出的安置方案是難以滿足租戶需求；若果政府強行清拆工廈，他們將會被逼結業，主要原因包括找不到合適的私人工廠大廈繼續經營，私人工廠大廈租金因清拆四廠水漲船高、難以負擔高昂的搬遷費用，沒有能力重新添置器材等等。然而，運輸及房屋局、房屋署及相關部門的高層官員依然對租戶的合理訴求置若罔聞，至今亦不願意與租戶會面，聆聽租戶要求不遷不拆的理據。

除了清拆工廈問題以外，在工業區內興建公營房屋帶來不少社區問題，現析述如下：

有關項目位於火炭工業區的核心位置，毗鄰峯山工業大廈有大型五金和建築材料公司，涉及使用大型機器，帶來不少噪音和空氣污染問題，本會擔心日後公營房屋住宅單位落成，住戶需承受環境污染問題。

火炭區交通問題嚴重。現時火炭區內的主要幹道例如火炭路、穗禾路、山尾街在上下午繁忙時間十分擠塞，部分路口車容量已經飽和。再者，穗輝工廠大廈所在的山尾街違泊問題十分嚴重，在未有改善交通規劃下繼續增加區內人口將會加劇塞車問題，對居民構成嚴重影響。

政府多年未有改善火炭區內社區設施不足問題，自駿洋邨入伙後問題陸續浮現。在火炭綜合大樓未有定案、東熟食市場用地去向未明下，社區配套嚴重滯後，當局繼續增加區內人口，嚴重影響日後搬入居民生活質素。

沙田區議會發展及房屋委員會動議：

1. 反對運輸及房屋局、房屋署及相關政府部門未有妥善處理穗輝工廠大廈之租戶安置、賠償及搬遷問題便要求租戶短期內遷出工廠大廈
2. 強烈要求運輸及房屋局、房屋署及相關政府部門在未妥善處理租戶安置及賠償安排前，不應開展穗輝工廠大廈清

拆計劃，並要求運輸及房屋局、房屋署及相關部門的政府高層官員與租戶會面

3. 本會反對未有改善火炭區內交通、噪音、社區設施不足等規劃問題便把穗輝工廠大廈(即擬議《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》項目 A 項)由工業改劃為住宅(甲類)地帶。

4. 本會強烈要求當局交代火炭綜合大樓的進度、火炭東熟食市場用地的發展規劃、以及提供有關穗輝工廠大廈用地興建房屋的研究報告。

5. 假如落實清拆計劃，房署應安排獨立社區工作隊聯同勞工署，以協助租戶處理清拆面對的情況”

冼卓嵐先生和議。

55. 委員一致通過第 54 段的臨時動議。

56. 委員備悉上述文件。

提問

衛慶祥先生提問：有關沙田區行人天橋漏水事宜
(文件 DH 24/2021)

57. 衛慶祥先生的意見綜合如下：

(a) 他表示雖然路政署未能派員出席是次會議，但他對於署方早前分別安排負責人員和承辦商視察，以及於本年八月二十七日與他到場視察，感到滿意；

(b) 他表示署方回覆指於八月十九日和二十一日視察時並沒有發現駁口漏水，原因是該兩天為晴天。於本年八月二十七日視察期間，署方人員曾向他表示在涉及私人業權範圍的位置進行工程會有困難。因此，他欲向沙田地政處了解，如瀝源邨行人天橋接駁好運中心一段有

漏水情況，會否有任何提示讓路政署可在罅隙進行修葺工程；以及

- (c) 他指上述駁口前方的一塊約 10 米長上蓋，為區議會於二零零九年第三季透過小型工程計劃興建，有關工程於二零一零年第一季完成，啟用至今已逾 10 年。他表示據當日視察，該上蓋有裂縫引致漏水，該處亦有兩條排水渠的去水速度較緩慢。他希望沙田民政事務處(民政處)跟進。

58. 陳珮明先生的意見綜合如下：

- (a) 他表示瀝源邨行人天橋接駁好運中心的上蓋部分位置涉及好運中心地界，他欲了解該處的維修保養事宜是否由民政處工程組負責；以及
- (b) 他欲了解若公共設施涉及私人地界，應由哪個部門負責協調有關位置管理和維修事宜的查詢。

59. 李志宏先生欲了解相關部門日後會否考慮採用有效測試各項設施滲水的方法。

60. 民政處署理高級行政主任(區議會)何健南先生表示每項小型工程的維修保養事宜須個別處理。秘書處會於會後就有關上蓋的維修保養事宜向民政處工程組跟進。此外，秘書處亦會向路政署轉達委員就實地視察安排所表達的意見。

61. 沙田地政處署理高級產業測量師/東南何嘉慧女士表示根據地契條款所示，瀝源邨行人天橋接駁位置的管理和維修事宜由“政府”負責，而“政府”在此個案應指路政署。如路政署需要在涉及私人地段的位置進行維修，在一般情況下，該署可跟瀝源邨的管理處商討。至於其他設施，她表示須檢視個別地契條款以釐清維修保養事宜的責任方，委員如有需要可向沙田地政處查詢。

62. 衛慶祥先生希望可在會後釐清並跟進有關事項。

(會後備註：處方已與衛慶祥先生跟進。)

63. 委員備悉上述文件。

資料文件

沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口
(文件 DH 25/2021)

64. 陳珮明先生的意見綜合如下：

(a) 他表示錦暉苑有高層住戶反映屋苑出現天花板或外牆滲水，然而“執漏期”只有一年。他欲了解若在“執漏期”屆滿後即出現非住戶造成的滲水問題，房屋署會否安排維修；以及

(b) 他欲了解欣安邨二期巴士站會否設置上蓋。

65. 房屋署房屋事務經理(大埔、北區及沙田一)陳麗娜女士表示手上沒有相關資料，署方會於會後跟進。

66. 委員備悉上述文件。

下次會議日期

67. 下次會議定於二零二一年十月二十六日(星期二)下午二時三十分舉行。

68. 會議於下午五時二十六分結束。

沙田區議會秘書處
STDC 13/15/50

二零二一年十月