



沙田區議會

發展及房屋委員會
二零二一年八月三十一日
會議報告

(1) 委員會討論：

- (i) 規劃署提交的“擬議修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》”和房屋署提交的“重建火炭穗輝工廠大廈作公營房屋發展計劃”，並通過以下臨時動議：

“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”(一致通過)；以及

(ii) 路政署、屋宇署和建築署就“有關沙田區行人天橋漏水事宜”提問作出的回覆。

(2) 委員會備悉：

(i) 政府部門就上次會議所議事項的回覆；以及

(ii) 沙田區公共房屋及私人機構參建居屋計劃屋苑人口。

沙田區議會秘書處
STDC 13/55/30

二零二一年九月