



沙田區議會

陳壇丹先生提問

有關重建火炭熟食市場作聯用綜合大樓事宜

“火炭東、西熟食市場自八十年代為區內外居民及勞動人口提供大眾化餐飲服務，當中的「沙田雞粥」及「燒乳鴿」等特色美食不僅是港人的集體回憶，更具極高的地區文化及旅遊經濟價值。據悉，該熟食市場過去長期滿租，足證其對社區尤為重要，深受歡迎。

火炭山尾街聯用綜合大樓原為沙田區八個前區域市政局所遺留的工程項目之一，且政府近年提出以「一地多用」的原則，收回火炭熟食市場用地，連同周邊地段重新規劃作聯用綜合大樓，以滿足火炭因新建房屋項目(包括已入伙的駿洋邨和彩禾苑及正重建作公營房屋的穗輝工廠大廈)而日增的人口需求。

火炭熟食市場檔主僅獲續租至二零二六年；儘管租約期將滿，惟發展局、政府產業署及食物環境衛生署(食環署)等相關部門仍未全面清晰交代大樓的最終選址、具體設計、清拆時間表及現有商戶的重置安排。為免因規劃透明度不足而引起社區疑慮，同時確保地區經濟特色得以保留，現謹提問如下：

- (a) 發展局及政府產業署目前火炭聯用綜合大樓的具體規劃進度為何？是否已敲定最終選址範圍及樓層布局(如社區會堂、體育館、安老院舍及停車場的分布)？請明確提供工程時間表，包括刊憲、清拆、動工及預計落成日期。
- (b) 鑑於火炭熟食市場攤檔將於今年營運期滿，食環署目前有何實質的過渡及重置方案？會否考慮在施工前的過渡期以合理的短租形式續租？是否已在區內或其他合適地點預留空間，協助有意繼續經營的檔主重置檔位，以保障基層商戶的生計？

- (c) 政府曾表示未擬於新大樓設置熟食中心，惟火炭「大牌檔」乃沙田區的標誌性飲食文化，直接將之清拆將對地區經濟與文化保育造成不可逆轉的損害。發展局及相關部門會否重新審視政策意向，借鑑大埔綜合大樓或北河街市政大廈等成功經驗，在新建多用途大樓預留樓層，打造更衛生的「現代化特色熟食中心」新亮點，帶動區內旅遊及消費？
- (d) 火炭山尾街一帶平日交通已相當繁忙，料未來周邊公營房屋重建項目會進一步加重交通負荷。運輸署是否已就綜合大樓的清拆及施工期作最新的交通影響評估？會否在工程期間臨時設立公共交通交匯處或停車位，以減低對區內居民及工業區的影響？”

發展局的回覆

就題述提問，經諮詢食物環境衛生署(食環署)、政府產業署、運輸署、規劃署後，發展局現綜合回覆如下：

提問(a)

火炭山尾街聯用大樓(聯用大樓)初步計劃樓高約十多層。聯用大樓項目的初步設計工作仍在進行中，相關政策局及部門現正制訂聯用大樓內設施的要求細則。

發展局會視乎政府工務工程開支預算的分配，審視推展項目的時間表，並繼續與相關政策局及部門進一步敲定對擬建聯用大樓內設施的要求細節。我們會適時諮詢沙田區議會及相關持份者，交代詳情及最新進展。

提問(b)

火炭(東)及(西)熟食市場攤檔的現行租約將於二零二六年六月三十日屆滿。食環署現正邀請租戶辦理新租約簽署手續，新租約由二零二六年七月一日起生效，為期三年。

提問(c)

根據沙田分區計劃大綱圖的《註釋》，「食肆(只限食堂、熟食中心)」在「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，無須另行向城市規劃委員會申請規劃許可。如上所述，聯用大樓項目的初步設計工作仍在進行中，相關政策局及部門現正制訂聯用大樓內設施的要求細則。

提問(d)

發展局與包括運輸署等部門會繼續就聯用大樓項目工程期間公共交通的臨時安排進行磋商，以期對火炭(山尾街)公共運輸交匯處內的專營巴士及專線小巴的運作及服務的影響減到最低，減少對附近公共交通的影響。在推進項目的過程中，我們會請交通顧問就聯用

大樓項目進行技術評估，檢視項目工程對附近的道路網絡會否造成不可接受的交通影響。

另外，運輸署一直密切留意火炭區不同新發展項目周邊的泊車需求，並因應實際情況，盡量在合適的新發展項目中適度提供公眾泊車位，以應付區內的泊車需求，例如正興建的火炭松頭下路與桂地街交界的工業用地發展項目將設置公眾停車場，提供約 200 個私家車泊位及約 100 個商用車輛公眾泊車位。運輸署亦會繼續按照火炭區的實況及需要，在不影響交通暢順、道路安全或道路使用者上落客貨的情況下，於合適地點增加路旁泊車位，以進一步改善火炭區內泊車位供應。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/15

二零二六年五月