



此圖則根據《城市規劃條例》第 5 條擬備，其目的是為沙田區劃定一個總綱性的分區計劃。此圖則根據《城市規劃條例》第 5 條擬備，其目的是為沙田區劃定一個總綱性的分區計劃。

此圖則根據《城市規劃條例》第 5 條擬備，其目的是為沙田區劃定一個總綱性的分區計劃。此圖則根據《城市規劃條例》第 5 條擬備，其目的是為沙田區劃定一個總綱性的分區計劃。

圖例 NOTATION		交通		土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS		附屬的《註釋》是這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	
<p>ZONES</p> <p>COMMERCIAL</p> <p>COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA</p> <p>COMMERCIAL / RESIDENTIAL</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP A)</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP B)</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP C)</p> <p>VILLAGE TYPE DEVELOPMENT</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY</p> <p>OPEN SPACE</p> <p>OTHER SPECIFIED USES</p> <p>GREEN BELT</p>	<p>地帶</p> <p>商業</p> <p>綜合發展區</p> <p>商業 / 住宅</p> <p>住宅 (甲類)</p> <p>住宅 (乙類)</p> <p>住宅 (丙類)</p> <p>鄉村式發展</p> <p>工業</p> <p>政府、機構或社區</p> <p>休憩用地</p> <p>其他指定用途</p> <p>綠化地帶</p>	<p>COMMUNICATIONS</p> <p>RAILWAY AND STATION</p> <p>RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)</p> <p>RAILWAY AND STATION (ELEVATED)</p> <p>MAJOR ROAD AND JUNCTION</p> <p>ELEVATED ROAD</p> <p>MISCELLANEOUS</p> <p>BOUNDARY OF PLANNING SCHEME</p> <p>PLANNING AREA NUMBER</p> <p>BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY</p> <p>MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PIPERIAL DATUM)</p> <p>MAXIMUM BUILDING HEIGHT (NUMBER OF STOREYS)</p> <p>PETROL FILLING STATION</p>	<p>鐵路及車站</p> <p>鐵路及車站 (地下)</p> <p>鐵路及車站 (高架)</p> <p>主要道路及路口</p> <p>高架道路</p> <p>其他</p> <p>規劃區界線</p> <p>高度管制界線</p> <p>最高建築物高度 (在主要水平基準上若干米)</p> <p>最高建築物高度 (樓層數目)</p> <p>加油站</p>	<p>USES</p> <p>COMMERCIAL</p> <p>COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA</p> <p>COMMERCIAL / RESIDENTIAL</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP A)</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP B)</p> <p>RESIDENTIAL (GROUP C)</p> <p>VILLAGE TYPE DEVELOPMENT</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY</p> <p>OPEN SPACE</p> <p>OTHER SPECIFIED USES</p> <p>GREEN BELT</p> <p>RAIVER CHANNEL</p> <p>MAJOR ROAD ETC.</p> <p>TOTAL PLANNING SCHEME AREA</p>	<p>土地用途及面積</p> <p>約 6.60 公頃</p> <p>約 15.17 公頃</p> <p>約 14.56 公頃</p> <p>約 253.25 公頃</p> <p>約 189.50 公頃</p> <p>約 0.95 公頃</p> <p>約 180.16 公頃</p> <p>約 41.73 公頃</p> <p>約 282.13 公頃</p> <p>約 253.68 公頃</p> <p>約 215.79 公頃</p> <p>約 978.71 公頃</p> <p>約 97.57 公頃</p> <p>約 219.96 公頃</p> <p>約 2776.77 公頃</p>	<p>用途</p> <p>商業</p> <p>綜合發展區</p> <p>商業 / 住宅</p> <p>住宅 (甲類)</p> <p>住宅 (乙類)</p> <p>住宅 (丙類)</p> <p>鄉村式發展</p> <p>工業</p> <p>政府、機構或社區</p> <p>休憩用地</p> <p>其他指定用途</p> <p>綠化地帶</p> <p>河道</p> <p>主要道路等</p> <p>規劃範圍總面積</p>	<p>核准圖號 S / S / T / 34 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/S/T/34</p> <p>AMENDMENT ITEM A</p> <p>AMENDMENT ITEM B</p> <p>AMENDMENT ITEM C</p> <p>AMENDMENT ITEM D</p> <p>(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)</p>

2021年12月3日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖號 S/S/T/34 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/S/T/34 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
3 DECEMBER 2021

Signed: Mr C K YIP 龔子基 簽署  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書  
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的沙田分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
SHA TIN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:10,000 比例尺

圖則編號  
PLAN No. S/S/T/35

附件 I  
ANNEX I

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)  
沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 — 把火炭穗輝工廠大廈由「工業」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於火炭村以南的一幅土地由「鄉村式發展」和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶。
- C 項 — 把位於車公廟路以南及李屋村以西的一幅土地由「鄉村式發展」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- D 項 — 把位於車公廟路與獅子山隧道公路交界處的一幅土地由「綜合發展區(1)」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶，把「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)8」的地帶)」加入第一欄用途；並相應把第二欄用途的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」支區的新發展限制條款。
- (c) 修訂「綜合發展區(1)」地帶的「備註」(c)段，以刪除馬鞍山鐵路車公廟站的發展限制。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的「備註」，以納入有關「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」支區的發展限制條款。

- (e) 刪除「商業／住宅」、「商業」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第一欄用途內的「街市」或「街市(未另有列明者)」。
- (f) 刪除「綜合發展區(1)」、「住宅(乙類)」、「鄉村式發展」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第二欄用途內的「街市」或「街市(只限小販中心)」。
- (g) 把「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」或「商店及服務行業(只限汽車陳列室和小販中心)」。

城市規劃委員會

2021年12月3日

有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S/T/35》的申述人名單

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱	申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱	申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R1	Fung Ka Wai	R44	梁美宋	R88	劉鳳
R2	Lam Kam Fai	R45	林素麗	R89	梁美蓮
R3	雷威勤	R46	梁超磷	R90	袁鬆容
R4	李浩	R47	何谷華	R91	楊順歡
R5	Ng Wai Lun	R48	劉桂英	R92	楊國通
R6	Lam Man Hung	R49	馬惠卿	R93	黃珍
R7	Lam Kai Tak	R50	麥四妹	R94	何牒瑞
R8	Lo Siu Pong	R51	勞秀浩	R95	陳玲愛
R9	黎芷穎	R52	梁桂愛	R96	吳銀好
R10	林啟勝	R53	梁翠蓮	R97	郭秀卿
R11	Lam Kam Kei	R54	吳玉蘭	R98	夏林媛
R12	鄧耀安	R55	蔣寶玉	R99	陸埠東
R13	吳民	R56	劉桂梅	R100	林建萍
R14	何根	R57	勞綺琼	R101	梁秀攜
R15	羅雪芬	R58	王慧玲	R102	Ho Tsz Hin
R16	劉桂蓮	R59	陳昆倫	R103	梅雪霞
R17	李笑	R60	倫日	R104	林財妹
R18	吳根娣	R61	譚玉嬋	R105	陳琰治
R19	陳仕銓	R62	簡惠珍	R106	麥美金
R20	周麗英	R63	涂玉玲	R107	黃丁連
R21	何靜雲	R64	楊美春	R108	梁應瑞
R22	梁九妹	R65	謝茹貴	R109	黃生順
R23	鄭國英	R66	蘇如英	R110	鄧群娣
R24	陳財順	R67	陳翠鳳	R111	郭慧卿
R25	梁顏仙	R68	鍾銀妹	R112	杜日明
R26	楊亞妹	R69	陳卿	R113	楊家傳
R27	涂帶有	R70	Lam Kam Wai	R114	何淑英
R28	王桂新	R71	香妹	R115	黃木嬌
R29	楊潤	R72	霍玉玲	R116	曾松代
R30	謝達三	R73	韓汝英	R117	何秋群
R31	胡潤媚	R74	陳惠芳	R118	楊清
R32	梁亞娣	R75	馮素貞	R119	曾飄零
R33	古云嬌	R76	陳達仁	R120	甘志榮
R34	張秀琼	R77	麥笑知	R121	楊婉微
R35	莊梨花	R78	陳井連	R122	張月娥
R36	謝寶娟	R79	張月嬋	R123	譚小玲
R37	涂添蘭	R80	何燕冰	R124	Fu Kin Man
R38	陳細英	R81	曾玉葵	R125	吳瑞珍
R39	方金燕	R82	廖秀珠	R126	廖永泰
R40	李玩娣	R83	Lam Cho Wan	R127	林明
R41	溫惜	R84	何連好	R128	黎惠卿
R42	楊玉環	R85	譚眉優	R129	Li Yan Dun
R43	方倩蓮	R86	梁惠珍	R130	潘永求
		R87	葉煥金	R131	張念慈

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R132	Tang Siu Chung
R133	于富坤
R134	陳少雄
R135	李尚廉
R136	鄺艷玲
R137	鄺艷媚
R138	高栢年
R139	陳華燦
R140	黃國榮
R141	周樹平
R142	劉雄
R143	張錦潤
R144	張暖
R145	江春梅
R146	吳佩麒
R147	區兆德
R148	程曦
R149	潘沛强
R150	阮少顏
R151	潘淑儀
R152	鄔恒生
R153	許宝珍
R154	鍾桂蓮
R155	羅金城
R156	梁盈保
R157	Lui Wai Shan
R158	卓官騰
R159	呂雪美
R160	梁桂珍
R161	馮寶琪
R162	陳計和
R163	陳錦璋
R164	陳潔貞
R165	朱紹杰
R166	Wong Ka Yee Stephanie
R167	Yuen Pak Yin Curtis
R168	Law Mei Po
R169	Chung Wai Man
R170	Chung Wai Kei
R171	Law Chi Keung

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R172	Leung Kit Ching
R173	Law Mei Lin
R174	Pak Wai Kit
R175	Siu Siu Mui
R176	Liu Kin Ching
R177	Cheung Chi Fai
R178	Green Sense (環保觸覺)
R179	周曉嵐(with 56 signatures 連同 56 個簽 名)
R180	陳珮明
R181	容溟舟
R182	Wong Siu Yee
R183	Chan Chi Hung
R184	劉寶怡
R185	陳霄星
R186	陳宇鳴
R187	劉維高
R188	劉秀珍
R189	Tam Shuk Chong
R190	Sung Wai Hang
R191	林日欣
R192	嚴芝楓
R193	Chau Tak Yu
R194	張學天
R195	Shing Hok Him
R196	Chan Tsz Hei
R197	Yuen Hoi Yan
R198	Chan Wai Ki
R199	陳少鑽
R200	Chung Yui Wai
R201	Kwan Wing Yan
R202	Lau Wing Shing
R203	Chung Long Yin
R204	Ng Yeuk Nam

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R205	Leung Hoi Tung
R206	鄭鈞
R207	Li Mei Ling
R208	蔡宛霖
R209	Ho Hon Kiu
R210	Au Yuen Wing Debbie
R211	Yuen Lok Yi
R212	馬昕忻
R213	張凱欣
R214	顧巧然
R215	黃守仁
R216	Ng Cheuk Lam
R217	Chiu Yi Tung
R218	Tse Wing Sze
R219	Ching Tsz Ho
R220	黃慧瑩
R221	吳子豪
R222	Wong Kin Kong
R223	Wu Tsz Ki
R224	佘建東
R225	Liu Hei Wan
R226	Lam Kit Yee
R227	Lau Wai Pui Alex
R228	Lam Tsoi Yi
R229	符裁術
R230	陳靜遠
R231	Li Minghua
R232	Shiu Chung Yan
R233	連紫瑜
R234	Wong Sai Wan
R235	陳達明
R236	毛鳳嫻
R237	Lau Sau Kuen
R238	Lau Mei Yuk
R239	Wong Si Man
R240	陳偉成
R241	Lee Chun Fai Ricky
R242	Ng Suk Ngar Joe
R243	劉寶君

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R244	何樹榮
R245	張梅桂
R246	Lai Yui Kwong
R247	易子國
R248	李彬全
R249	廖志強
R250	陳貴星
R251	朱彬彬
R252	葉佳樂
R253	甘家寧
R254	甘煥來
R255	Chu Mei Chun Irene
R256	Yik Siu Kuen
R257	Ng Chak Hong
R258	吳衍樺
R259	譚新鳳
R260	Hui Yau Yeung
R261	許振榮
R262	羅翰霖
R263	Lee Pak Tat
R264	Tsang Yung Ching
R265	Li Cheuk Ming
R266	Yiu Sze Wing
R267	Chan Kwok Kei
R268	Chan Pak Wing
R269	Tam Chung
R270	Lam Wing Chun Nelson
R271	Chan Tai Chuen
R272	環宇貨運(香 港)有限公司

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R273	Tsung Shuk Chuen
R274	李凡創
R275	崔勇榮
R276	Lee King Yan
R277	鍾永安
R278	黃木泉
R279	黃來發
R280	吳娜
R281	林木威
R282	曾達昌 / 偉鴻 膠片廣告公司
R283	陳寶平
R284	袁龍穩
R285	丁錦標
R286	王啟健
R287	王達行
R288	陳小霞
R289	Wong Man Lai
R290	Chan Tak Ki
R291	Tam Kai Cheong Eddy
R292	胡小萍
R293	Fu Si Shun
R294	羅慧敏
R295	Wong Ming
R296	Ho Chi Ming
R297	陳百恒
R298	黎水根
R299	Tang Chuen Kwong
R300	Chan Chi Wang
R301	Ho Tin Chun
R302	Lam Pui Yung
R303	關朗希
R304	Wright Fu
R305	孝東雄

申述編號 TPB/R/S/ST/35	申述人 名稱
R306	林瑞南
R307	Chan Tai Shing
R308	Kui Ling Lung
R309	Au King Ming
R310	Dai Ming Fung
R311	Fan Siu Hung
R312	陳秉強
R313	Chan Siu Loon
R314	Chan Kit Kwan
R315	Kan Oi Fun
R316	藍宏基
R317	Chow Kit Kwong
R318	Chan Yuk Tong
R319	Wong Cheuk Lui
R320	Tong Ngo Yeung
R321	Tong Wai Pang
R322	Wong Cheuk Ying
R323	Law Wing Lap
R324	存明光
R325	區家聯
R326	邱美玲
R327	陳基明
R328	馮長坤
R329	黃銘基
R330	黃浩鈿
R331	Yau Wai Hang
R332	Winner Graphic Arts Co.
R333	陳子立
R334	Lo Ka Leung
R335	Mary Mulvihill

有關《沙田分區計劃大綱草圖編號S/S T/35》的提意見人名單

意見編號	提意見人名稱
TPB/R/S/ST/35-C1	Mary Mulvihill

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》的申述及意見和政府回應的摘要

(1) 申述(TPB/R/S/ST/35-R1 至 R335)所提出的理由和建議，以及回應摘錄如下：

申述編號 TPB/R/S/ST/35-	申述事項	對申述的回應
<b>支持修訂項目 B</b>		
<b>R1 至 R165</b> (由個別人士以內容劃一的信件提交)	<u>申述理由</u> 申述人祖先的骨灰已經安放在有關的靈灰安置所的骨灰龕位內；以及項目 B 旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)先前就一宗第 12A 條改劃申請(編號 Y/ST/47)所作的決定，以便把現有的靈灰安置所用途規範化。	備悉表示支持的意見。
<b>支持修訂項目 C</b>		
<b>R166 至 R167</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 有關的靈灰安置所一直為區內人士提供龕位。	備悉表示支持的意見。
<b>R168 至 R174</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 古巖淨苑鄰近車公廟站和公共交通設施，不會對當區造成負面的交通影響。	備悉表示支持的意見。
<b>R175</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 古巖淨苑已向私營骨灰安置所發牌委員會提出牌照、豁免書及暫免法律責任書申請，並已獲原則上同意暫免法律責任。古巖淨苑須遵守有關限制，在應付區內人士對龕位需求的同時，只會對	備悉表示支持的意見。

	該區造成有限度的影響。	
<b>R176</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 古巖淨苑與周邊的政府、機構及社區設施和宗教機構互相協調。	備悉表示支持的意見。
<b>R177</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 古巖淨苑歷史悠久，有別於「鄉村式發展」地帶內的用途。把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，可更清楚反映該用地的實際用途。	備悉表示支持的意見。
<b>反對修訂項目 A</b>		
<b>R178</b> (環保觸覺)	<u>申述理由</u> (a) 鑑於項目 A 用地的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，駿洋邨的建築物高度為主水平基準上 160 米，加上火炭東面的擬議改劃，火炭的工業大廈及商業樓宇(建築物高度為主水平基準上 80 至 120 米)會被建築物高度超過主水平基準上 140 米的樓宇包圍。當局就火炭第 16 區和第 58D 區(現為駿洋邨和彩禾苑)的擬議公共租住房屋發展進行了空氣流通評估(報告編號 AVR/G/115)。根據該評估的計算流體力學模型，項目 A 用	(a) 香港房屋委員會(下稱「房委會」)以專家評估的形式，並考慮到現有和已規劃的發展項目的建築物高度輪廓，進行定質空氣流通評估(下稱「空氣流通專家評估」)，以評估擬議公營房屋發展項目的風表現。空氣流通專家評估所得的結論是，在加入下列良好的設計措施後，擬議發展不會對周邊環境的空氣流通造成重大負面影響：

	<p>地的風速非常弱。穗輝工廠大廈重建後的擬議建築物高度為主水平基準上 140 米，重建會影響污染物消散，造成「屏風效應」和「煙囪效應」。</p> <p>(b) 擬議公營房屋發展將受到負面空氣質素影響，並有污染物積聚，不適合日後居民居住。</p>	<p>(i) 在兩幢擬議住宅大樓之間劃設約 15 米闊東北至西南走向的建築物間距；以及</p> <p>(ii) 在住宅樓宇 1 座與毗連峰山工業大廈之間劃設約 10 米闊的建築物間距。</p> <p>這些措施可盡量減低對順風區的空氣流通所造成的負面影響。於夏天情況，順風區(即山尾街籃球場、山尾街兒童遊樂場及巴士總站)的風表現會略勝於現有工廠大廈的風表現。</p> <p>房屋署會制訂規劃大綱，作為擬議公營房屋發展項目的指引。規劃大綱將列明規劃參數、設計要求和改善措施(若有需要)。</p> <p>(b) 房委會已進行環境評核研究，以定量的方式評估擬議發展在空氣質素和噪音方面對環境造成的影響，以及擬議發展項目因貼近周邊的工業大廈而產生的相關</p>
--	---	---

	<p>(c) 項目 A 用地並不符合沙田分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.8.2 段有關大圍、小瀝源和火炭的「工業」用地的以下說明—為使這些工業用地與住宅區相隔得較遠，兩者之間應盡量以休憩用地或其他天然景物相隔。</p>	<p>工業與住宅用途為鄰的問題。該研究的結論是，有關發展不會在環境方面對項目 A 用地日後的居民造成無法克服的影響。環境保護署(下稱「環保署」)對項目 A 不表反對／並無提出負面意見。</p> <p>就空氣質素而言，該研究所得結論是，來自地面道路、公共運輸交匯處和工業用煙囪的二氧化氮、可吸入懸浮粒子及微細懸浮粒子，以及擬議發展所有樓層的背景污染物濃度加起來的累積影響，符合當局訂下的空氣質素指標。</p> <p>(c) 項目 A 用地位於火炭工業區的南面邊緣，十分接近火炭站附近的住宅和商業樓宇羣，當中包括坳背灣街綜合發展區用地、旭禾苑、沙田商業中心及已規劃的火炭聯用綜合大樓(內設多項政府、機構及社區設施)(圖 H-1a、H-2a、H-3a、H-4a 及 H-5)。擬議發展與周邊地區並非不相協調。</p>
--	--	---

		<p>雖然現時附近建有工業大廈，根據房委會進行的環境評核研究，在落實合適的緩解措施後，預計擬議發展不會造成工業和住宅鄰接的重大問題。</p>
<p><b>R179</b> (周曉嵐－現任沙田區議員)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 擬議發展會對周邊地區的交通造成負面影響。隨着火炭的駿洋邨、旭禾苑、彩禾苑及星凱•堤岸陸續入伙後，現有交通及運輸系統已接近飽和。火炭在繁忙時間經常出現交通擠塞情況。當局並無提出緩解措施，以改善火炭的交通狀況，以及處理該區過度依賴火炭路的問題。</p>	<p>(a) 由房委會進行的交通影響評估已審慎評估擬議發展可能對交通造成的影響，當中已顧及火炭最近落成／已規劃的私人及公營發展項目，包括近期於 2020 年落成的駿洋邨、旭禾苑及彩和苑，以及將於 2023 年落成的星凱•堤岸(位於火炭「綜合發展區(1)」用地的擬議私人房屋發展項目)。</p> <p>根據主要路口／連接路評估結果，部分經評估的路口在設計年的車流量會超過上限。交通影響評估顯示，與沒有擬議發展的預計車流量相比，擬議發展只佔上述路口的交通量的一個極小部分。當局已建議在火炭路與麵房街／山尾街交界進行路口改善工程，以改善進行擬議發展後的預計交通情況(圖 H-3)。待政</p>

	<p>(b) 火炭站內空間不足，沒有空間可進一步擴展以容納火炭的新增人口。</p>	<p>府落實上述擬議改善工程後，有關路口在擬議發展入伙後不會超出負荷。</p> <p>除來往火炭及荃灣的綠色專線小巴 481 號外，日後的公共運輸服務足以應付擬議發展帶來的額外班次需求。由於現有巴士路線 48P 號前往的地方與綠色專線小巴 481 號相似，因此可以接載 481 號小巴的乘客。建議延長 48P 號班次的服務時間，令上車時間更具彈性，以期疏導 481 號小巴的乘客。</p> <p>(b) 交通影響評估的報告顯示，擬議發展會導致上午及下午繁忙時段每小時乘搭鐵路的乘客量分別增加約 608 及 640 人。東鐵線在新信號系統啟用後，其服務會有所提升，在繁忙時段每小時可提供 27 班 9 卡列車。考慮到上述情況，預計擬議發展只會令乘搭東鐵線每班列車的乘客增加約 23 至 24 人，對鐵路服務的影響實在微不足道。就此，從交通營運角度而言，運輸署原則上不反對</p>
--	---	--

	<p>(c) 火炭的泊車位不足，導致主要道路(包括山尾街、坳背灣街及桂地街)出現車輛違泊的情況。</p> <p>(d) 有多間不同行業的中小型企業(下稱「中小企」)涉及向大型企業、政府部門及其他公營企業提供零件、維修和增值服務。重建穗輝工廠大廈會對這些中小企的業務造成負面</p>	<p>上述觀點。</p> <p>(c) 房委會表示，擬議公營房屋發展會採用《香港規劃標準與準則》所訂的較高泊車位標準，為日後的居民提供附屬泊車設施。另外，政府產業署表示，在「一地多用」的政策措施下，用地 A 東北面山尾街對面的擬議火炭聯用綜合大樓會關設一個公眾停車場。</p> <p>至於火炭主要道路的違泊問題，警務處處長表示，香港警務處(下稱「警務處」)已修訂有關發出違例泊車告票的指引，並開展了電子定額罰款通知書先導計劃，以打擊違泊及提高執法效率。警務處會繼續透過不同渠道加強宣傳和教育，以提醒公眾遵守交通規則、提升道路安全，以及改善違泊情況。</p> <p>(d) 房委會表示，穗輝工廠大廈的內部樓面面積為 39 700 平方米(相等於約 53 000 平方米的總樓面面積)。穗輝工廠大廈的工業樓面空間可藉由鄰近穗輝工</p>
--	--	--

	<p>影響，以及扼殺工業發展。</p>	<p>廠大廈的火炭工業區的供應彌補。根據《2020 年全港工業用地分區研究》，以土地面積計算，火炭工業區是全港第二大的「工業」區。該工業區佔地約 30.51 公頃，建有 45 幢私人工業大廈，提供約 150 萬平方米工業總樓面面積。獲當局建議保留的火炭工業區能助應付對工業樓面空間的需求。如將穗輝工廠大廈的樓面面積與該工業區的整體私營工業樓面面積相比，大概約為 3 至 4%。</p> <p>根據差餉物業估價署的數據，截至 2021 年 12 月，私人分層工廠大廈的空置內部樓面面積約為 92 萬平方米(相等於約 123 萬平方米的總樓面面積)，可見主要工業區(包括火炭)的供應充足。房委會表示，這些分層工廠大廈的空置單位當中，也有單位在樓齡、樓面空間、租金、地點等方面與穗輝工廠大廈大致相若。這些私人工業單位可作為受影響的中小企的替代選擇。</p>
--	---------------------	---

	<p>(e) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置安排，亦未有聆聽租戶的意見。重建穗輝工廠大廈會導致業務倒閉和失業問題。</p>	<p>從工業用地的角度而言，工業貿易署(下稱「工貿署」)對項目 A 不表反對／沒有負面意見。有需要的本地中小企可向工貿署的「中小企業市場推廣基金」及「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」申請財政資助。</p> <p>(e) 清拆及遷置安排不屬於法定制訂圖則程序的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。受影響的持份者所提出的上述關注會由政府敲定實施安排時另行處理</p> <p>房委會於 2021 年 5 月 24 日宣佈重建其轄下工廠大廈的可行性研究結果及對受影響租戶的清拆安排；穗輝工廠大廈和其他三個房委會工廠大廈於重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。房委會表示，當局已分別於 2021 年 5 月 25 日和 2021 年 6 月 11 日兩度以書面方式通知穗輝工廠大廈的受影響租戶有關清拆方案和相關安排。房委會亦已在不同場合與租戶代表</p>
--	---	--

	<p>(f) 穗輝工廠大廈的整體結構完好，而且污水及消防裝置保養得宜。穗輝工廠大廈的租用率</p>	<p>會面，以解釋相關安排的細節。</p> <p>房委會進一步表示，房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，租戶以3年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予租戶3個月通知後終止租約，而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，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金<b>補償款項</b>。</p> <p>房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。</p> <p>(f) 為滿足社會對房屋的殷切需求，房委會已完成重建轄下工廠大廈(包括穗輝工</p>
--	---	--

	<p>超過 90%，營運良好，效率頗高，經濟生產亦不俗。拆卸穗輝工廠大廈會產生大量建築廢料。此外，把穗輝工廠大廈重建作公營房屋亦涉及大量除污工程。擬議發展只有 1 300 個單位，在時間及成本等方面均不合比例，而且亦不符合「碳中和」概念。</p>	<p>廠大廈)作公營房屋用途的可行性研究。有關研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克服的影響。</p> <p>根據最新的《長遠房屋策略》(下稱「長策」)2021 年周年進度報告，穗輝工廠大廈和其他房委會工廠大廈重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。</p> <p>環保署表示，擬議公營房屋發展(包括拆卸穗輝工廠大廈)在施工階段對環境所造成的影響，會受到相關條例(包括《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《廢物處置條例》及其附屬規例等)規管。</p> <p>房委會表示，會要求拆卸工程承辦商把所有拆建物料篩選分類以供重用或送到指定地方棄置，以及把適合循環再造的惰性拆建物料分類。房委會亦會在施工階段採取適當的緩解措施，包括採取臨</p>
--	---	--

	<p>(g) 項目 A 既不符合《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)所載的規劃遠景(即確保可持續供應土地作辦公室、商業、工業及特殊工業用途)，也不符合政府所提倡的「再工業化」政策。由於傳統工業區(包括觀塘及荃灣)的工業大廈已逐漸重建作其他用途，因此香港整體的工業大廈單位供應正在減少。重建穗輝工廠大廈可鼓勵火炭的工業大廈重</p>	<p>時交通安排，以及設置臨時／活動隔音屏障，以盡量減少有關發展可能對附近現有居民造成的滋擾。</p> <p>房委會正進行初步土地污染評估，以確定污染的程度。如發現有污染情況，房委會會按照現行指引進行地盤勘測，以確定受污染土地的位置，並進行除污工程。環保署對有關安排不表反對。</p> <p>環保署表示，「碳中和」並不屬於就重建穗輝工廠大廈所進行的環境評核研究中需要處理的環境規劃議題。</p> <p>(g) 《香港 2030+》建議採用多管齊下的土地供應策略，以提供土地滿足各類需求，包括對工業樓面空間及／或工業用地的需求。</p> <p>至於香港日後可提供作工業用途的空間方面，政府已根據 2010 年至 2013 年實施的「活化計劃 1.0」及 2018 年至 2021 年實施的「活化計劃 2.0」，推</p>
--	---	---

	<p>建作住宅用途。此外，由於在北部都會區進行工業發展一事仍處於規劃階段，因此短期內都無法提供亟需的工業樓面空間。</p>	<p>出兩輪鼓勵措施，以便利工業大廈進行整幢改裝及以較高密度進行重建。此外，根據按「活化計劃 2.0」提交並獲當局批准的規劃申請，在短中期內，多個重建方案將會額外帶來 24 萬平方米工業樓面空間。</p> <p>中長期方面，當局已在本港其他部分（主要在洪水橋／廈村新發展區及元朗南發展區）預留新的工業用地作可提供的空間之用。此外，根據《北部都會區發展策略》，北部都會區將提供新的土地作工業和相關用途。</p> <p>房委會表示，穗輝工廠大廈約有 80% 的租約涉及傳統工業，包括製造及修理設備、機械、電器、燈飾及軟墊家具；金屬加工製品及金屬鑄造；以及木材、藤器、竹器、紙、水松、稻草、漆器及編結材料產品。</p> <p>創新及科技局（下稱「創科局」）表示，政府一直積極推動再工業化，發展以新</p>
--	---	---

		<p>技術及智能生產為基礎，但是不需要太多用地或勞動力的先進製造業。香港擁有雄厚的科研實力、國際化和市場化優勢，推動再工業化能夠進一步刺激研發需求，為香港的經濟帶來新的增長動力，創造優質的就業機會。推動再工業化並非聚焦於復興傳統工業，而是以創新科技提升香港製造業的競爭力。</p>
<p><b>R180</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 根據「長策」2021年周年進度報告，北部都會區的新開拓土地可在2031至2032年度後提供165 000至186 000個房屋單位。相對而言，項目A用地所提供的1 360新增房屋單位微不足道。零散的公營房屋發展會令政府、機構及社區設施的供應出現錯配的情況。考慮到北部都會區的發展，政府應盡量減少把政府、機構及社區用地、工業用地及商業用地改劃作住宅發展用途。</p>	<p>(a) 2021年《施政報告》再次確定安居對香港市民的重要性，並指出香港的房屋問題核心是建屋土地不足。政府會繼續按照土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在進行廣泛公眾參與活動後的建議，採取多管齊下的土地供應策略。政府在推展專責小組建議的8個值得優先研究和推行的土地供應選項(包括發展棕地)之餘，亦同時會繼續落實多項現行土地供應措施，務求縮窄土地供求的差距。</p> <p>房委會已完成有關重建轄下工廠大廈</p>

		<p>(包括穗輝工廠大廈)以作公營房屋發展用途的可行性研究。該研究證明，在穗輝工廠大廈用地進行擬議公營房屋發展在技術上可行。根據最新的「長策」2021年周年進度報告(下稱「長策」)，穗輝工廠大廈和其他房委會工廠大廈重建後，將可在2031年及之後提供約4 800個公營房屋單位。</p> <p>根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區現時和已規劃提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上足以應付沙田整體規劃人口(約518 800人)的需求(用地A的擬議人口亦計算在內)，但安老院、社區照顧服務設施及幼兒中心則供應不足。此外，亦欠缺一個運動場／運動場館。</p> <p>政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，滿足該區的持續福利服務需要。因此，位於項目A用地的擬議房屋發展已加入社署要求關</p>
--	--	--

設的各類社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施(相當於整體可發展住用總樓面面積約 5%)。這些社會福利設施會獲豁免計入地積比率。

當局現正按照「一地多用」的措施就緊鄰穗輝工廠大廈東北面山尾街對面的聯用綜合大樓進行規劃。聯用綜合大樓內的擬議政府、機構及社區用途包括康樂及體育、文化、醫療、社會福利及教育設施、政府辦公室及公眾停車場。政府產業署於 2021 年 10 月 28 日就有關項目諮詢沙田區議會轄下的文化、體育及社區發展委員會，區議會議員大致歡迎有關建議。

就運動場／運動場館的不足，當局已預留一塊位於多石的土地作運動中心之用，而原規劃中位於火炭的運動中心則已一併納入上述的山尾街聯用綜合大樓發展。規劃署會繼續為該些設施物色合適地盤。

	<p>(b) 火炭的住宅、工業及商業發展的交通流量極高。由於火炭路的交通流量大增，令該道路的交通達致飽和，繼而令火炭路及火炭路／大埔公路(沙田段)、樂景街、源禾路和大涌橋路的主要路口的交通擠塞情況進一步惡化。</p> <p>(c) 東鐵線的列車由 12 卡縮減至 9 卡後，載客量有所下降。雖然火炭的交通問題尚未得到解決，但不明白為何當局仍不斷提出在火炭進行發展的建議。</p> <p>(d) 位於火炭工業區中心的擬議公營房屋發展將會在空氣質素和噪音方面受到負面影響，並會影響日後居民的健康。房委會未能提供重建方案的相關技術評估報告，以便全盤了解對環境和交通的整體影響。</p>	<p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(b)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R178</b> 的回應(b)。至於道路交通、固定源頭和公共運輸交匯處所造成的噪音影響，環境評核研究的結論是，在當局落實適當的緩解措施(包括調整設計布局，把發展項目望向固定噪音源的範圍盡量減少)後，擬議發展的預計噪音水平符合《香港規劃標準與準則》所訂明的噪音準則。請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>有關重建建議的技術評估報告摘要已於</p>
--	---	--

	<p>(e) 香港對工業樓面空間的需求增加。房委會轄下的工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)容納了許多小型但不可或缺的工廠，包括專門生產包裝用發泡膠、的士咪錶、蒸籠及五金配件的工廠，供應予大型企業、政府部門及其他本地廠商。一併重建這些工廠大廈會對本地生產鏈造成不可逆轉的影響。重建房委會轄下工廠大廈導致工廠大廈單位的租金上升。香港既符合受影響租戶(尤其是涉及大型機械的租戶)營運需要而又是租戶負擔得來的其他工業樓面空間有限。在展開清拆工程前，房委會應考慮重建轄下工廠大廈對工業市場的影響。</p>	<p>2021年11月12日連同分區計劃大綱圖的擬議修訂一併提交予小組委員會考慮。公眾可在城規會網站查閱有關資料。房屋署亦已於同日發放該技術評估摘要予沙田區議會秘書處，以供發展及房會委員會成員查閱。</p> <p>(e) 根據差餉物業估價署的數據，截至2021年12月，在主要工業區(包括火炭)，私人分層工廠大廈的空置單位供應充足，室內樓面面積約為92萬平方米。房委會表示，這些分層工廠大廈的空置單位當中，也有單位在樓齡、樓面空間、租金、地點等方面與穗輝工廠大廈大致相若。這些私人工業大廈的單位可為有意繼續經營的受影響租戶提供的替代選擇。</p> <p>此外，有意繼續經營的穗輝工廠大廈受影響租戶／暫准證持有人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(即位於葵涌的晉昇工廠大廈及位於屯門的開泰工廠大廈)的空置單</p>
--	--	---

	<p>(f) 應保留房委會轄下 4 幢工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)。檢討本港工業用地和單位供應，以配合政府推動「再工業化」的政策。</p>	<p>位，並享有 3 個月免租期。房委會安排有關的局限性投標，旨在為受影響租戶／暫准證持有人提供一個選擇。</p> <p>房委會所安排的局限性投標工作已於 2021 年 9 月完成。晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈合共有 40 組工廠單位，室內樓面面積介乎 25 至 150 平方米不等，已出租予受房委會工廠大廈影響的租戶，當中有 9 個是穗輝工廠大廈的租戶。</p> <p>(f) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(g)。</p>
<p><b>R181</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 主水平基準上 140 米的擬議建築物高度(比穗輝工廠大廈主水平基準上 92 米的建築物高度高出 48 米)，與穗禾路沿路的周邊工業發展項目及住宅發展項目的建築物高度並不協調。</p>	<p>(a) 有關用地位於火炭工業區的南面邊緣，該工業區內的現有工業大廈及商業樓宇的建築物高度介乎主水平基準上 55 米至 125 米。該用地鄰近火炭站附近的高層住宅羣(包括旭禾苑、坳背灣街綜合發展區用地及御龍</p>

山)，建築物高度介乎主水平基準上 140 米至 165 米。位於地勢較高的其他周邊住宅發展(包括沿穗禾路一帶的發展)，其建築物高度介乎主水平基準上 151 米至 242 米。擬議住宅發展訂為主水平基準上 140 米的建築物高度與周邊的高層公營及私人房屋發展並非不協調。

根據房委會進行的視覺評核，擬興建的住宅樓宇與周邊發展在視覺上並非不協調(繪圖 H-4a 至 H-4e)。有關的擬議公營房屋發展擬建的兩幢住宅樓宇，其座向經精心設計，令樓宇之間可保留約 15 米闊的建築物間距，以盡量紓緩視覺上的影響。此外，把建築物從毗連峰山工業大廈的用地界線後移約 10 米可提供另一建築物間距，將現有建築羣斷開，改善視野的穿透度。房委會稍後會在詳細設計階段探討能否實行其他緩解措施，包括在建築物外牆採用配合周邊環境的建築設計，並使用和諧色調或圖案，營造具吸引力的建築環境，使建築

	<p>(b) 擬議公營房屋發展項目與毗鄰的峰山工業大廈之間僅設 9.8 米的建築物間距，會對附近工人構成健康風險，特別是在排污系統發生故障／出現溢流之時。</p> <p>(c) 環境評核研究亦沒有考慮到拆卸穗輝工廠大廈可能會造成的環境影響，以及其後須進行的除污工程。申述人關注房委會進行的環境評核研究曾否就該用地進行土壤分析</p> <p>。</p> <p>(d) 對房委會進行交通影響評估時所採用的方法提出關注，包括(1)交通影響評估僅涵蓋有關用地附近一帶的路口，是否足以評估擬議</p>	<p>物與周邊環境能在視覺上互相融合。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(d)。當局將根據認可人士作業備考 APP-152—《可持續建築設計指引》，在建築物設計中納入改善措施，包括在住宅樓宇與毗鄰的峰山工業大廈之間劃設大約 10 米闊的建築物間距，並在詳細設計時確定有關措施。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(d)。房委會正進行初步土地污染評估，以確定污染的程度。如發現有污染情況，房委會會按照現行指引進行地盤勘測，以確定受污染土地的位置，並進行除污工程。待實地勘測及測土完成後，最終報告會呈交環保署審批。</p> <p>(d) 房委會已按照《運輸策劃及設計手冊》所載的準則進行交通影響評估，該評估已涵蓋位於用地 A 附近及火炭區內的主</p>
--	---	---

	<p>發展對火炭區的整體交通影響；(2)交通影響評估有否參考《沙田主要道路交通檢討—可行性研究》及《沙田 T4 號主幹路優化方案》的研究結果，特別是有否與 2021 年的預計交通流量作出比較；以及(3)有否顧及把修訂項目 A 用地發展成資助出售房屋或租住公屋所造成的影響。</p>	<p>要路口，以及來往火炭的主要路口，例如火炭路／源禾路以及火炭路／大涌橋路的路口。待落實火炭路與麵房街／山尾街交界的路口改善工程，在擬議發展入伙後，有關路口不會超過負荷。從交通工程及運輸管理的角度而言，運輸署認為有關的交通影響評估可以接受。</p> <p>當局參考了申述人引述的兩項研究結果。當 T4 主幹道(現處於勘測階段)啟用後，預期以下主要路口的情況可獲得改善：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 火炭路／源禾路</li><li>— 火炭路／大埔道</li><li>— 火炭路／大涌橋路</li></ul> <p>由於資助出售房屋所帶來的交通流量會比租住公屋所帶來的交通流量為差，當局在進行該項交通影響評估時，已假設／依照前者的情況，以保守方式評估在最差的情況下擬議公營房屋發展所帶</p>
--	--	--

	<p>(e) 設立穗輝工廠大廈的原意，是為了遷置沙田新市鎮的家庭式工業，以便為草根階層提供工作及住所。然而，房委會現時卻以穗輝工廠大廈不符合最新的消防安全規定為理由而決定將其拆卸。儘管申述人在先前的區議會會議上曾要求房委會就穗輝工廠大廈提供相關的消防安全研究，但房委會未有提供。</p>	<p>來的交通影響。</p> <p>(e) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。穗輝工廠大廈正處於實施《消防安全（工業建築物）條例》的第二階段，現時無需立即進行改善工程。穗輝工廠大廈配備消防灑水系統，並會進行日常維護；現時的消防安全條件符合規定。當局將繼續展開日常維護工作。</p>
<p><b>R182</b> (個別人士)</p>	<p>基於以下理由而反對建築物高度由主水平基準上 92 米增加至主水平基準上 140 米(增幅 50%)：</p> <p>(a) 穗輝工廠大廈建於 1982 年，其建築物高度與火炭工業區(區內的工業大廈不高於 100 米)的相若。豐景花園(建於 1984 年)的居民均清楚知道從豐景花園外望的景觀質素。穗輝工廠大廈用地的建築物高度增至主水平基準上 140 米，會改變火炭的原先規劃。至於有否違反建築物高度限制和遮擋山脊線，當局應作出澄清。</p> <p>(b) 擬議發展的建築物高度為主水平基準上 140</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R181</b> 的回應(a)。</p> <p>(b) 根據城市規劃委員會規劃指引(下稱</p>

	<p>米，在視覺通透度方面對穗禾路沿路(包括穗禾苑、碧霞花園萊茵閣、豐景花園)的居民構成重大影響，並造成屏風效應。視覺評核的結論指有關影響屬「輕微」至「微不足道」，是因為該評核並無顧及擬議發展在視覺方面對該些居民造成的影響。</p> <p>(c) 擬議發展將提供 1 300 個單位(人口 3 700 人)及 5 項社會福利設施，會對周邊地區的交通造成負面影響。可行性研究報告忽略了現有交通及運輸系統已接近飽和的情況。</p> <p>(d) 在發展稠密並有重型貨車出入的火炭工業區內進行擬議高密度住宅發展，會大幅增加常住人口及暫住人口。有關發展是否符合「策略性環境評估」及「碳中和」的理念，實在</p>	<p>「城規會規劃指引」)編號 41 第 4.5 段，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視覺影響評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。此外，交通影響評估已考慮社會福利設施所產生的交通流量。交通影響評估顯示，與沒有擬議發展的預計車流量相比，擬議發展只佔有關路口的交通量的一個極小部分。</p> <p>(d) 環保署表示，策略性環評屬全港性的評估，並沒有涵蓋個別用地的項目。「碳中和」並非環境評核研究提出重建穗輝工廠大廈需要處理的環境規劃議題。</p>
--	---	---

	<p>令人存疑。</p> <p>(e) 政府應發回或修正修訂項目 A。</p>	<p>(e) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R183</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺本地工廠的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R184</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈的租用率高，達 97%。由於市場的租金高昂，租戶難以維持其業務。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<p><b>R185</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈是香港寥寥可數的工業集中地之一。把穗輝工廠大廈重建作房屋發展會造成失業問題。</p> <p>(b) 項目 A 用地需時淨化除污，加上項目 A 用地面積有限，當局反而應研究發展郊野地區。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 有關香港工業發展的回應(d)。為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金<b>補償款項</b>。房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。</p> <p>(b) 2021 年《施政報告》再次確定安居對香港市民的重要性，並指出香港的房屋問題核心是建屋土地不足。政府會繼續按照土地供應專責小組(下稱「專責小組」)在進行廣泛公眾參與活動後的建議，採取多管齊下的土地供應策略。政府在推展專責小組建議的 8 個值得優先研究和推行的土地供應選項(包括發展棕地)之餘，亦會繼續落實多項現行土</p>
-------------------------------	--	---

		<p>地供應措施，務求縮窄土地供求的差距。</p> <p>房委會已完成重建轄下工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)作公營房屋用途的可行性研究。有關研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克服的影響。根據最新的「長策」2021年周年進度報告(下稱「長策」)，穗輝工廠大廈和其他房委會工廠大廈重建後，將可在2031年及之後提供約4 800個公營房屋單位。</p>
<p><b>R186</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈鄰近香港中文大學(下稱「中大」)。中大的學生可與穗輝工廠大廈的公司合作，把他們的設計製成產品。</p> <p>(b) 重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展，並造成失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R187</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>(a) 為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金<b>補償款項</b>。房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。</p>
<p><b>R188</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R189</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 當局並無就重建穗輝工廠大廈進行諮詢。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>(a) 房委會於 2021 年 5 月 24 日宣佈重建其轄下工廠大廈的可行性研究結果及對受影響租戶的清拆安排；穗輝工廠大廈和其他三個房委會工廠大廈於重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。房委會表示，當局已分</p>

	<p>(b) 項目 A 並不符合政府所提倡的「活化工廈」政策。</p>	<p>別於 2021 年 5 月 25 日和 2021 年 6 月 11 日兩度以書面方式通知穗輝工廠大廈的受影響租戶有關清拆方案和相關安排。房委會亦已在不同場合與租戶代表會面，以解釋相關安排的細節。</p> <p>為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金<b>補償款項</b>。房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R190</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 穗輝工廠大廈有活躍的經濟活動。鑑於作業</p>	

	<p>模式，這些業務無法遷往其他地方作業。重建穗輝工廠大廈會扼殺這些業務的發展，造成失業問題。</p> <p>(b) 項目 A 的用地面積細小，只可興建兩幢住宅樓宇，並不符合成本效益。</p> <p>(c) 政府應發回擬議修訂，保留穗輝工廠大廈。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p> <p>(b) 為滿足市民對房屋的殷切需求，房委會已完成重建轄下工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)作公營房屋用途的可行性研究。有關研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克服的影響。</p> <p>根據最新的「長策」2021 年周年進度報告，穗輝工廠大廈和其他房委會工廠大廈重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R191</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 拆卸工業大廈並不能解決土地供應不足的問題，該問題應透過管控房屋市場予以解決。當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵多元發</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R185</b> 有關房屋供應的回應(b)，以及對 <b>R179</b> 有關多元發展的回應(d)。</p>

	展。	
<b>R192</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 香港的工業大廈供應有限。穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給中小企。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R193</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 大部分租戶希望留在穗輝工廠大廈。重建穗輝工廠大廈會對他們的業務造成負面影響。穗輝工廠大廈內有許多稀有的工業作業，包括傳統木工、傢具維修和本土眼鏡製作等。相關政府部門應考慮這建議的各個方面。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R194</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 工業發展對香港很重要。	請參閱上文對 <b>R193</b> 的回應(a)。
<b>R195</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給中小企，對行業發展至關重要。重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展，並造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。

<p><b>R196</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 由於香港租金高昂，本港對工業大廈有確切需求。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R197</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 對中小企而言，穗輝工廠大廈是他們唯一負擔得起的選擇。重建穗輝工廠大廈會扼殺這些中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R198</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R199</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈是香港為數不多的工業集中地之一。重建穗輝工廠大廈並非解決房屋短缺問題的長遠對策，治標不治本。</p> <p>(b) 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展，並造成失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R191</b> 的回應(a)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R200</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R201</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 香港的工業發展已經式微。重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展，因為營運者無法負擔另覓地方。  (b) 當局應研究其他房屋供應選項(例如粉嶺高爾夫球場)。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。  (b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R202</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R203</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈現時提供樓面空間以進行創意和藝術產業。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R204</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 應支持具本地特色的商店和多元發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<p><b>R205</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈內有不同本地企業。當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵工業發展。</p> <p>(b) 有見及穗輝工廠大廈的結構及火炭的政府、機構及社區設施供應，項目 A 不適宜作住宅用途。當局應研究其他房屋供應選項。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R206</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展，並造成失業問題。</p> <p>(b) 當局應研究其他房屋供應選項，包括發展棕地、高爾夫球場和郊野公園。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R207</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>穗輝工廠大廈是香港少數工業中心之一。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R208</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R209</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺創意及藝術產業的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R210</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈設有各類產業，難有取代之地方。當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵多元發展和文化保育。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R211</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 香港的可負擔工業樓宇空間有限。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R212</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺很多本土特色小店的發展。  (b) 當局應研究其他房屋供應選項。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。  (b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R213</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺工業和創意及藝術產業的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<p><b>R214</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺香港的工業及中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R215</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 當局就重建穗輝工廠大廈所進行的諮詢不足。項目 A 漠視受影響租戶的生計。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R189</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R216</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 當局不應扼殺工業發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R217</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 租戶的生計應得到保障，因為工業樓宇的供應有限，他們難以再覓替代的作業空間。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p>
<p><b>R218</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈內有很多中小企和初創企業。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R219</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺很多本地文化產業的發展，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R184</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R220</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵中小企發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R221</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 不需要改變火炭。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R222</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R223</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈的租用率為 97%。由於疫情關係，在現有經濟情況下，重建穗輝工廠大廈會影響租戶的業務。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R224</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給從事創意產業的藝術工作者，重建穗輝工廠大廈會扼殺創意及藝術產業的發展。</p> <p>(b) 政府在住宅發展與創意及藝術產業發展之間作出考慮時應取得平衡。當局應研究其他房屋供應選項。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R191</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R225</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 中小企和工人對工業樓面空間有真正需求。  (b) 當局應研究在棕地發展房屋。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。  (b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R226</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈設有很多不同的中小企，當局應鼓勵多元社區。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R227</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 當局應保留穗輝工廠大廈的經營文化，直至有更好的解決方案為止。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R228</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R229</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 由於營運成本上升，重建穗輝工廠大廈會扼殺很多僅餘的工業或手工業的發展，對產業多元化造成負面影響。</p> <p>(b) 當局應有替代選址以興建能容納約 3 000 人的公營房屋。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R230</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 香港應容許不同產業在本土生存。考慮到火炭的歷史背景，應予保育。</p>	<p>(a) 技術可行性研究顯示，穗輝工廠大廈適合重建為公營房屋，以應付社會對公營房屋的殷切需求。穗輝工廠大廈須重置的工業樓面空間，可藉由火炭和香港其他地區的空置工業樓面空間吸納。根據《2020 年全港工業用地分區研究》的建議，火炭作為香港第二大工業區，應予保留。</p>
<p><b>R231</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>穗輝工廠大廈是傳統工業大廈，以可負擔的租金出租，對創意及藝術產業十分重要。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<p><b>R232</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈內有涉及傳統工藝的不同中小企。重建穗輝工廠大廈會扼殺這類企業的發展，亦會對保留傳統文化工藝造成負面影響。</p> <p>(b) 當局應保留穗輝工廠大廈，並研究另覓用地發展公營房屋。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R233</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>重建穗輝工廠大廈會對傳統文化工藝造成不可逆轉的影響，因此應保留穗輝工廠大廈。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R234</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給租戶，讓日漸式微或傳統行業，以至初創企業的員工得以維持生計。</p> <p>(b) 有關用地的面積及形狀(呈長方形)並不適宜發展住宅。重建穗輝工廠大廈並非可取之選，會損害經濟收益。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R190</b> 的回應(b)。</p>

	(c) 應保留穗輝工廠大廈作工業用途	(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R235</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R236</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> (a) 應在增加房屋供應和發展本地小型工業(包括傳統工業或對環境有些微影響的工業)之間取得平衡。當局應為初創企業和傳統工業提供用地，以應付本地的發展需要。  (b) 目前經濟前景不明朗，政府有需要為租戶提供援助。	(a) 請參閱上文對 <b>R191</b> 的回應(a)。  (b) 請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R237</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R238</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R239</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 應支持本地工業發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。

<p><b>R240</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺手工藝行業的發展，並造成失業問題。  (b) 重建穗輝工廠大廈會浪費資源。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。  (b) 請參閱上文對 <b>R190</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R241</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R242</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會令租戶結業。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應。</p>
<p><b>R243</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的業務。由於市場租金高昂，他們將難以繼續經營。因此，政府應為初創企業提供同類的工廠大廈。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R244</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會令基層基礎工業經營困難，導致初創手工業沒有穩定的營運環境。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<b>R245</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 在疫情下重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R246</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈現時的租金相宜，有助創作藝術工業的發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R247</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 應在房屋需求和工業發展之間取得合理平衡，因為兩者對社會同樣重要。	請參閱上文對 <b>R191</b> 的回應(a)。
<b>R248</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R249</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R250</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R251</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。

<p><b>R252</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R253</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R254</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 香港符合受影響公司(涉及大幅土地及存放易燃物料的公司)營運需要的工業大廈的供應有限。  (b) 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。  (b) 請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R255</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會導致業務倒閉，令員工失業。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R256</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

<p><b>R257</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 由於香港很多工業大廈已被改用作貯物或辦公室用途，難以物色適合放置大型機械的處所。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p>
<p><b>R258</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 租戶難以為其業務另覓適合的工廠大廈單位。</p> <p>(b) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置安排。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p> <p>(b) 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於法定制訂圖則程序的範疇，因此並不屬於城規會的職權範圍。受影響的持份者所提出的上述關注會由政府敲定實施安排時另行處理。</p> <p>房委會表示，房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，租戶以 3 年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予租戶 3 個月通知後終止租約，而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，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投晉昇工廠大廈及開泰工廠</p>

		<p>大廈的空置單位；以及為合資格租戶提供現金<b>補償款項</b>。</p> <p>房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。房委會亦曾在不同場合與工廠大廈的租戶代表會面，詳細解釋有關安排。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。</p>
<p><b>R259</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給租戶。</p> <p>(b) 當局沒有就重建穗輝工廠大廈進行諮詢。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 房委會於 2021 年 5 月 24 日宣佈重建其轄下工廠大廈的可行性研究結果及對受影響租戶的清拆安排；穗輝工廠大廈和其他三個房委會工廠大廈於重建後，將可在 2031 年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位。房委會表示，當局已分別於 2021 年 5 月 25 日和 2021 年 6 月 11 日兩度以書面方式通知穗輝工廠大廈的受影響租戶有關清拆方案和相關安</p>

排。房委會亦已在不同場合與租戶代表會面，以解釋相關安排的細節。

當局已把穗輝工廠大廈重建作公營房屋的擬議修訂納入沙田分區計劃大綱圖，並已遵循既定的行政和法定圖則修訂程序進行公眾諮詢。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂前，曾與房屋署於 2021 年 8 月 31 日一同就重建穗輝工廠大廈諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。規劃署於 2021 年 11 月 12 日把沙田區議會轄下的發展及房屋委員會的觀點和意見轉告小組委員會，並把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交予小組委員會考慮。

當局已把分區計劃大綱核准圖的擬議修訂納入分區計劃大綱草圖，並根據《條例》的規定，公布該分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以便公眾提交申述。當局亦已公布有關申述，為期 3 個星期，讓公眾提交意見。該草圖已於城規會秘書處、規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處及沙

		<p>田鄉事委員會展示。當局亦已在報章及網上刊登通知，告知公眾查閱上述草圖的地點及時間。因此，當局已把有關的修訂通知公眾，並已提供機會讓公眾就有關的修訂提出意見。所有提出有效申述和意見的人士已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。</p>
<p><b>R260</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R261</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會令中小企結業，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R262</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R263</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 穗輝工廠大廈的租用率高，政府有責任維持工業大廈的供應。  (b) 穗輝工廠大廈可用作安置受新界西北發展影</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。  (b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

	<p>響的中小企。</p> <p>(c) 有鑑於人口老化並正不斷減少的趨勢，重建穗輝工廠大廈作住宅發展的建議缺乏理據支持。</p>	<p>(c) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R264</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工業大廈會扼殺受影響公司的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R265</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R266</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R267</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R268</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p>

<b>R269</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R270</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R271</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R272</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R273</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 當局應支持本地的工業發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R274</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會令租戶的公司倒閉，並造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。
<b>R275</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R276</b>	<u>申述理由</u>	

(個別人士)	重建穗輝工廠大廈會導致超過 10 000 人失業。	請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。
<b>R277</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會令租戶的公司倒閉，影響他們的生計。</p> <p>(b) 項目 A 位於現有斜坡旁邊，近年曾發生山泥傾瀉，該用地日後的居民將要承受土力風險。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p> <p>(b) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)轄下的土力工程處從土力角度而言對項目 A 沒有負面意見。</p> <p>房委會將按現行做法進行詳細的天然山坡災害研究，以評估災害的性質和規模，並提供適當的緩解措施。當局會視乎天然山坡災害研究的結果，建議採取天然山坡災害緩解措施，例如沿有關用地的西南面邊界和在天然河道或窪地的相應排水口設置堅硬泥石牆和泥石壩，以盡量降低天然山坡災害對有關用地所構成的風險。</p> <p>當局亦會識別並研究會影響穗輝工廠大廈重建或受其影響的岩土結構，如有需</p>

		要，會進行斜坡加固工程。
<b>R278</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 香港的工業發展逐漸式微。政府應保留火炭工業區，以保就業。	請參閱上文對 <b>R230</b> 的回應(a)。
<b>R279</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 項目 A 會破壞火炭過去 30 年所建立的商業和輕工業發展。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)以及對 <b>R230</b> 的回應(a)。
<b>R280</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 政府並無諮詢受影響租戶，租戶亦被迫遷。	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(e)。
<b>R281</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> (a) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置安排。  (b) 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企和傳統工業的發展。	(a) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。  (b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。
<b>R282</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租。由於其他地區的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會令租	請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。

	戶的公司倒閉。	
<b>R283</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 由於其他地區的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會導致租戶的公司倒閉，並造成失業問題。	請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。
<b>R284</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> (a) 重建穗輝工廠大廈會影響租戶的生計。  (b) 穗輝工廠大廈的位置便利，租金經濟實惠。其租用率高，而且十分適合中小企發展。  (c) 在香港難以找到能配合受影響工廠(涉及大型機械)營運需要的合適工業單位。租約期短、租金高昂和搬遷成本高或會導致這些業務倒閉。	(a) 請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。  (b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。  (c) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。
<b>R285</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> (a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。  (b) 應保留穗輝工廠大廈。	(a) 請參閱上文對 <b>R197</b> 的回應(d)。  (b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。

<p><b>R286</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺租戶公司的發展。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R287</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會扼殺租戶公司的發展，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R288</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會導致租戶公司倒閉，並造成失業問題。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R289</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 當局就重建穗輝工廠大廈所進行的諮詢不足。政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p> <p>(b) 穗輝工廠大廈的工廠涉及生產不同的機械、零件、金屬及電器產品以支撐城市的運作。重建穗輝工廠大廈會扼殺這些工廠和許多中小企的發展。</p> <p>(c) 政府在鼓勵「再工業化」的同時，卻建議重</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(e)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(g)。</p>

	<p>建 4 幢房委會的工廠大廈。</p> <p>(d) 應保留穗輝工廠大廈，並將之用作房委會另外 3 幢工廠大廈的重置處所。</p> <p>(e) 應重建現有的山尾街公共運輸交匯處和毗鄰的熟食市場，而非重建穗輝工廠大廈以提供公營房屋單位。</p>	<p>(d) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p> <p>(e) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。關於現有的山尾街公共運輸交匯處和毗鄰的熟食市場，當局現正按照「一地多用」的措施就所涉用地的聯用綜合大樓進行規劃(圖 <b>H-2a</b>)。聯用綜合大樓內的擬議政府、機構及社區用途包括康樂、文化、醫療、社會福利及教育設施、政府辦公室及公眾停車場。政府產業署於 2021 年 10 月 28 日就有關項目諮詢沙田區議會轄下的文化、體育及社區發展委員會，區議會議員大致歡迎有關建議。</p>
<p><b>R290</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈的租用率超過 90%。重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。當局應保留穗輝工廠大廈，以鼓勵多元發展。</p> <p>(b) 房委會未有向受影響租戶提供替代選址，讓</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

	<p>他們進行遷置。</p> <p>(c) 項目 A 並不符合政府所提倡的「再工業化」政策。</p> <p>(d) 項目 A 沒有考慮到山尾街的交通情況。擬議住宅發展會導致交通擠塞問題惡化。</p>	<p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(g)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R291</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 由於市場的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展。</p> <p>(b) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R292</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p> <p>(b) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p>

<p><b>R293</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 由於市場的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會扼殺租戶的業務發展。</p> <p>(b) 當局未有就重建穗輝工廠大廈進行諮詢。政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(e)。</p>
<p><b>R294</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 創科發展需要傳統工業的支援。只有在下列情況下才應該重建房委會的工廠大廈：</p> <p>(i) 需要興建重要基礎設施；</p> <p>(ii) 大廈出現結構問題；</p> <p>(iii) 大廈的發展密度低，不符合成本效益；</p> <p>(iv) 當局已進行足夠的諮詢和遷置安排；以及</p> <p>(v) 環保。</p> <p>(b) 雖然政府提倡協助中小企、保障就業及鼓勵創業，但其一次過清拆房委會 4 幢工廠大廈</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 有關工業發展和穗輝工廠大廈的成本效益和清拆的回應(d)及(f)、對 <b>R185</b> 有關房屋供應的回應(b)，以及對 <b>R259</b> 有關諮詢和遷置安排的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)</p>

	<p>的計劃會扼殺工業發展以及租戶公司、中小企和初創企業的發展，並造成失業問題。</p>	
<p><b>R295</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺租戶公司的發展。</p> <p>(b) 既符合受影響租戶營運需要而又是租戶負擔得來的其他工業樓面空間有限。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p>
<p><b>R296</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺租戶和其他中小企的發展。</p> <p>(b) 既符合受影響租戶營運需要而又是租戶負擔得來的其他工業樓面空間有限。</p> <p>(c) 重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p> <p>(d) 要求延遲拆卸穗輝工廠大廈，以便有更多時間準備搬遷。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p>

<p><b>R297</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 創新科技(下稱「創科」)發展屬國家政策，而香港的發展大方向亦涉及工業生產和其他周邊產業。重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展，因而扼殺創科發展。</p> <p>(b) 重建穗輝工廠大廈會導致業務倒閉，造成失業問題，因而影響香港的經濟發展。</p> <p>(c) 房委會轄下工廠大廈租金低廉，適宜作工業生產。既符合受影響租戶(尤其是涉及大型機械的租戶)營運需要而又是租戶負擔得來的其他工業樓面空間有限。</p> <p>(d) 香港人口增幅溫和，對房屋的需求未必十分迫切，但重建穗輝工廠大廈會造成嚴重的失業問題。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R187</b> 的回應(a)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)及(b)。</p>
<p><b>R298</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈的租用率高，達 90%，加上結構良好，設施完善，不明白為何要把穗輝工廠大廈重建作公營房屋。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R190</b> 的回應(b)。</p>

	(b) 重建穗輝工廠大廈會對傳統工業造成負面影響，並造成失業問題。	(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(a)。
<b>R299</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈現時以經濟實惠的租金出租給租戶，而市場的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會扼殺工業發展。</p> <p>(b) 當局應考慮重建穗輝工廠大廈為半住宅半工業的大廈。沙田有其他用地可供興建公營房屋。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<b>R300</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 由於市場的租金高昂，重建穗輝工廠大廈會扼殺中小企的發展。</p> <p>(b) 本地廠房有歷史，有質素，保存價值高，具發展潛力。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R230</b> 的回應(a)。</p>
<b>R301</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈設有多間從事文化、創意和藝術產業的公司，具有歷史、文化和藝術三大元素，對穗輝工廠大廈進行保育，有助香港</p>	<p>(a) 為滿足市民對房屋的殷切需求，房委會已完成重建轄下工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)作公營房屋用途的可行性研</p>

	<p>的旅遊業發展。</p> <p>(b) 當局隨着火炭轉型作住宅發展後，具有工業和藝術元素的穗輝工廠大廈可作為當區地標，吸引具購買力的消費者前往該區。重建穗輝工廠大廈會影響火炭住宅發展日後的地</p>	<p>究。有關研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克服的影響。</p> <p>根據《2020 年全港工業用地分區研究》，以土地面積計算，火炭工業區是全港第二大的「工業」區。該工業區佔地約 30.51 公頃，建有 45 幢私人工業大廈，提供約 150 萬平方米工業總樓面積。為應付對工業樓面空間的需求，火炭工業區獲當局建議保留。</p> <p>古蹟辦證實，於 1982 年興建的穗輝工廠大廈並不屬於須予保育的古蹟／已評級歷史建築。因此，當局不建議保育穗輝工廠大廈，以便更好地善用珍貴的土地資源。</p> <p>(b) 擬議修訂是為了落實公營房屋發展以提供約 1 360 個單位，務求紓緩公營房屋嚴重短缺的問題。房委會的可行性研究證明，在穗輝工廠大廈用地興建擬議公營房屋在技術上可行，並沒有無法克</p>
--	---	--

	<p>價。</p> <p>(c) 應保留穗輝工廠大廈，以展示政府重視本土工業和藝術發展，並在保育及再發展工廠大廈成為亞洲和附近地區的榜樣。把穗輝工廠大廈重建作公營房屋，會影響香港在大灣區和國際的形象。</p> <p>(d) 公眾查閱程序不符合《條例》的規定，當局未有在項目 A 用地或附近的顯明位置貼出通知。持份者未有足夠時間提出對擬議修訂的意見。</p>	<p>服的影響。城規會負責確保把合適的土地用作房屋和其他發展需要，但物業價格由市場決定，並非城規會的重要考慮因素。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R301</b> 的回應(a)。</p> <p>(d) 當局已把穗輝工廠大廈重建作公營房屋的擬議修訂納入沙田分區計劃大綱圖，並已遵循既定的行政和法定圖則修訂程序進行公眾諮詢。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂前，曾與房屋署於 2021 年 8 月 31 日一同就重建穗輝工廠大廈諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。規劃署於 2021 年 11 月 12 日把沙田區議會轄下的發展及房屋委員會的觀點和意見轉告小組委員會，並把分區計劃大綱圖的擬議修訂</p>
--	--	---

	<p>(e) 將火炭發展為以住宅和藝術為核心的地區。</p>	<p>提交予小組委員會考慮。</p> <p>當局已把分區計劃大綱核准圖的擬議修訂納入分區計劃大綱草圖，並根據《條例》的規定，公布該分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以便公眾提交申述。當局亦已公布有關申述，為期 3 個星期，讓公眾提交意見。該草圖已於城規會秘書處、規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處及沙田鄉事委員會展示。當局亦已在報章和網上刊登通知，告知公眾查閱上述草圖的地點及時間。因此，當局已提供機會讓公眾就有關的修訂提出意見。所有提出有效申述和意見的人士已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。</p> <p>(e) 火炭附近有若干已落成／已規劃的住宅發展。雖然火炭大部分地區劃為「工業」地帶，但「藝術工作室」、「與影音錄製室和設計及媒體製作有關的辦公室」，以及「研究所、設計及發展中心」均為「工業」地帶經常准許的用</p>
--	--------------------------------	---

		途。在沙田分區計劃大綱草圖下，「工業」、「商業」及其他的地帶均有不同的准許用途。
<b>R302</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 工廠大廈標誌着香港過去數十年的工業發展和本地文化。保留穗輝工廠大廈可鼓勵工業發展，並為年青一代提供租金負擔得起的商業樓面空間。</p> <p>(b) 房屋供應問題可通過其他途徑解決。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<b>R303</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 穗輝工廠大廈是幾近絕跡的住宅型工業大廈，為輕工業而設，具經濟價值，可為社區帶來就業機會。</p> <p>(b) 穗輝工廠大廈位於火炭工業區附近，若改建成房屋用途，勢將對居民造成滋擾和不便。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R190</b> 的回應(b)。</p>
<b>R304</b> (個別人士)	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 重建穗輝工廠大廈會扼殺工業(輕工業和產</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>

	<p>業鏈)的發展。</p> <p>(b) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。</p> <p>(c) 項目 A 使人流和交通流量增加，會對周邊地區的交通造成負面影響。現時的評估並不全面。</p>	<p>(b) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R305</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 當局沒有提供關於重建穗輝工廠大廈的資料。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R306</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置安排，理應把租戶搬遷的時限定得較長。當局就重建穗輝工廠大廈所進行的諮詢不足。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(e)。</p>
<p><b>R307</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 賠償不合理。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p>

<b>R308</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 賠償不合理。	請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。
<b>R309</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 賠償不合理。	請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。
<b>R310</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 沒有妥善安排遷置。	請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。
<b>R311</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 賠償不合理。	請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。
<b>R312</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 沒有進行諮詢。	請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。
<b>R313</b> (個別人士)	<u>申述理由</u> 政府沒有就重建穗輝工廠大廈諮詢受影響租戶和火炭居民。	請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。

<p><b>R314</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 政府沒有諮詢受影響租戶，理應把租戶搬遷時限定得較長，並給予補貼，以及應當立例規管工廠租金。</p>	<p>關於工業發展和諮詢安排，請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)及(e)。</p>
<p><b>R315</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> (a) 沒有進行諮詢。  (b) 項目 A 並不環保。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。</p> <p>(b) 環保署表示，擬議公營房屋發展(包括拆卸穗輝工廠大廈)在施工階段對環境所造成的影響，會受相關條例(包括《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《廢物處置條例》及其附屬規例等)規管。</p> <p>房委會表示，會要求拆卸工程承辦商把所有拆建物料篩選分類以供重用或送到指定地方棄置，以及把適合循環再造的惰性拆建物料分類。房委會亦會在施工階段採取適當的緩解措施，包括採取臨時交通安排，以及設置臨時／活動隔音屏障，以盡量減少有關發展可能對附近現有居民造成的滋擾。</p>

<p><b>R316</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 房委會在發出遷置通知書前，沒有就重建穗輝工廠大廈進行諮詢。</p> <p>(b) 政府未能為穗輝工廠大廈的現有租戶提供合理的遷置及補償安排。重建穗輝工廠大廈會造成失業問題。</p> <p>(c) 重建穗輝工廠大廈會令租戶結業。</p> <p>(d) 穗輝工廠大廈的整體結構完好，保養得宜。拆卸穗輝工廠大廈會產生大量建築廢料，並不環保。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R315</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R317</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 沒有進行諮詢。</p> <p>(b) 清拆穗輝工廠大廈是浪費資源。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R259</b> 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R190</b> 的回應(b)。</p>

<p><b>R318</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 火炭的交通及運輸網絡容量已達到飽和。新增住宅發展會造成嚴重影響。</p> <p>(b) 項目 A 會導致附近住宅發展的物業價格下跌。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)及(b)。</p> <p>(b) 擬議修訂是為了落實公營房屋發展以提供約 1 360 個單位，務求紓緩公營房屋嚴重短缺的問題。城規會在確保有合適的土地以滿足房屋和其他發展的需求方面擔當一定角色，但物業價格由市場決定，並非城規會的重要考慮因素。</p>
<p><b>R319</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>項目 A 會對周邊地區的交通造成負面影響。東鐵線的載客量無法應付新增的人口。火炭路是往返火炭的唯一道路，沿路都有交通擠塞。擬議公營房屋發展會使情況進一步惡化。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)及(b)。</p>
<p><b>R320</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>擬議發展會阻擋豐景花園居民的景觀。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R182</b> 的回應(b)。</p>

<p><b>R321</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 擬議發展會阻擋豐景花園居民的景觀，並導致物業價格下跌。</p> <p>(b) 穗禾路沿路的交通非常擠塞。車流增加會使市民乘車的時間延長。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R182</b> 的回應(b)以及對 <b>R318</b> 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R322</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>(a) 擬議發展離豐景花園約 60 米。有關發展會阻擋豐景花園居民的景觀，並導致物業價格下跌。</p> <p>(b) 火炭的交通及運輸系統無法應付新增人口所需。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R182</b> 的回應(b)以及對 <b>R318</b> 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R323</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>香港的舊式工廠大廈數目愈來愈少。穗輝工廠大廈並無倒塌風險，因此沒有必要拆卸。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R324</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u></p> <p>拆卸穗輝工廠大廈並不環保。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R315</b> 的回應(b)。</p>

<p><b>R325</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈現時的鄰里友善，而且大廈的衛生設施良好。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R185</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R326</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 穗輝工廠大廈有足夠的空間，可配合大型工廠的營運。這些公司難以找到其他替代處所。當局應保留穗輝工廠大廈。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p>
<p><b>R327</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 很多工業大廈已改建為商業樓宇，已沒有工業大廈。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p>
<p><b>R328</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 所提供的替代選址都很遠／不方便。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)。</p>
<p><b>R329</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 替代選址交通不便。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(f)以及對 <b>R258</b> 的回應(b)。</p>
<p><b>R330</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 火炭是規劃作工業發展，而非作住宅用途。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R230</b> 的回應(a)。</p>

<p><b>R331</b> (個別人士)</p>	<p><u>申述理由</u> 重建穗輝工廠大廈會對交通造成負面影響。</p>	<p>請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)。</p>
<p><b>R332</b> (個別人士)</p>	<p>申述人沒有提出理由。</p>	<p>沒有。</p>
<p><b>R333</b> (個別人士)</p>	<p><u>有關項目 A 的申述理由</u> (a) 穗輝工廠大廈的結構完好，租金相宜，有助工業多元發展。重建穗輝工廠大廈的建議會影響火炭的特色，並會對交通造成負面影響。</p> <p><u>有關項目 B 的申述理由</u> (b) 現有環境良好，應予以保留。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(a)及(d)。</p> <p>(b) 項目 B 旨在落實小組委員會於 2021 年 9 月 10 日同意的申請編號 Y/ST/47。</p> <p>有關的靈灰安置所所處地區一派鄉郊景貌，既有村落，亦有天然山坡、樹羣及長滿植被的土地，其東北面的火炭路把靈灰安置所與高層建築項目分隔開。該靈灰安置所位於「鄉村式發展」地帶的南緣，以及火炭村的「鄉村範圍」內。</p>

		<p>由於該處設有獨立的行人通道，即使可能會有掃墓人士和村民同時前往該處，對附近村屋造成的滋擾也是有限的(圖 H-1a、H-2a、H-3a 及 H-4b)。</p> <p>申請人在第 12A 條申請期間提交的技術評估(包括交通影響評估(連同一個管理計劃)和環境評估)證明，預期該靈灰安置所不會對交通和環境造成嚴重的負面影響。相關的部門(包括運輸署和環保署)對這宗申請不表反對。</p> <p>食物環境衛生署(下稱「食環署」)表示，擬議的「預約到訪」安排應納入管理計劃中，以供當局一併考慮。倘該管理計劃及相關的牌照申請獲發牌委員會核准，則私營骨灰安置所事務辦事處將負責監察該牌照地盤範圍內所涵蓋的管理計劃的實施情況。</p>
<p><b>R334</b> (個別人士)</p>	<p><u>有關項目 A 的申述理由</u> (a) 政府、機構及社區設施供應不足。</p>	<p>(a) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區現時和已規劃提供的政府、機構及</p>

		<p>社區設施和休憩用地大致上足以應付沙田整體規劃人口(約 518 800 人)的需求(用地 A 的擬議人口亦計算在內)，但安老院、社區照顧服務設施及幼兒中心則供應不足。此外，亦欠缺一個運動場／運動場館。</p> <p>政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多福利服務，滿足該區的持續福利服務需要。因此，位於項目 A 用地的擬議房屋發展已加入社署要求闢設的各類社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施(相當於整體可發展住用總樓面面積約 5%)。這些社會福利設施會獲豁免計入地積比率。</p> <p>當局現正按照「一地多用」的措施就緊鄰穗輝工廠大廈東北面山尾街對面的聯用綜合大樓進行規劃。聯用綜合大樓內的擬議政府、機構及社區用途包括康樂、文化、醫療、社會福利及教育設施、政府辦公室及公眾停車場。政府產</p>
--	--	---

	<p>(b) 所涉用地連同附近的巴士總站和熟食檔應發展為政府、機構及社區聯用大樓，以提供更多社區設施。</p> <p><u>有關項目 B 的申述理由</u></p> <p>(c) 火炭的特色正在轉變中，由工業轉型為住宅，當局把有關用地由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶，實在令人費解。</p>	<p>業署於 2021 年 10 月 28 日就有關項目諮詢沙田區議會轄下的文化、體育及社區發展委員會，區議會議員大致歡迎有關建議。</p> <p>就運動場／運動場館的不足，當局已預留一塊位於多石的土地作運動中心之用，而原規劃中位於火炭的運動中心則已一併納入上述的山尾街聯用綜合大樓發展。規劃署會繼續為該些設施物色合適地盤。</p> <p>(b) 請參閱上文對 <b>R180</b> 的回應(a)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R333</b> 的回應(b)。</p>
--	---	--

	(d) 應把項目 B 用地發展為休憩用地及康樂設施。	(d) 請參閱上文對 <b>R333</b> 的回應(b)。
<b>R335</b> (個別人土)	<u>有關項目 A 的申述理由</u> (a) 有關發展項目的擬議建築物高度會遮擋山脊線，影響公眾在城門河沿路所享有到的景觀。新界山脊線應與港島和九龍的山脊線看齊，享有同樣的地位。	(a) 視覺評核所得的結論是，從所有選定的觀景點觀看擬議發展的視覺影響程度介乎「微不足道」至「在視覺上與周邊地區並非不相協調」。從城門河畔長廊的觀景點(繪圖 <b>H-4d</b> 的觀景點 4)所見，雖然擬議發展會遮擋部分從這一觀景點可看到的山脊線，但擬議發展與周邊的高層住宅發展「並非不協調」。  由於當局會劃設建築物間距，把建築物從用地界線後移，以及在稍後的詳細設計階段探討能否實行其他緩解措施(包括採用配合環境的建築物外牆設計，並使用和諧色調或圖案，同時推行綠化計劃)，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關視覺評核沒有負面意見。  《香港規劃標準與準則》確定了保護從維多利亞港兩岸望向背靠鮮明山脈的山

	<p>(b) 當局並無提供關於將在有關用地內所闢設的社區設施的詳情。</p> <p>(c) 小商戶將會被逼遷離可負擔的處所，他們無法在其他地方找到這類處所。重建穗輝工廠大廈不但會影響就業機會，亦會扼殺另類產業的發展。</p> <p><u>有關項目 B 的申述理由</u></p> <p>(d) 項目 B 用地的靈灰安置所在過去並非用作靈灰安置用途，在 2008 年成立時只是一家商業機構。當地村民反對有關改劃申請，因為他們會受違例泊車及訪客過多等問題影</p>	<p>脊線／山峰景觀的重要性。當局已識別 8 個策略性觀景點，務求保護這些圍繞維多利亞港的山脊線／山峰景觀。沙田分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍不在該 8 個策略性觀景點的「景觀範圍」內。</p> <p>(b) 位於項目 A 用地的擬議房屋發展已加入社署要求闢設的各類社會福利設施，包括長者及幼兒照顧設施和康復服務設施（相當於整體可發展住用總樓面面積約 5%）。這些社會福利設施會獲豁免計入地積比率。</p> <p>(c) 請參閱上文對 <b>R179</b> 的回應(d)。</p> <p>(d) 請參閱上文對 <b>R333</b> 的回應(b)。</p>
--	--	---

	<p>響。此外，「預約到訪」安排亦令人成疑。</p> <p><u>有關項目 C 的申述理由</u></p> <p>(e) 項目 C 用地的有關靈灰安置所是一家商業機構，與鄉村環境不相協調，而且當地居民亦提出強烈反對。</p>	<p>(e) 項目 C 旨在落實 2020 年 12 月 4 日獲小組委員會同意的申請編號 Y/ST/42。</p> <p>有關靈灰安置所位處的地區附近有一座翠綠小山丘和鄉郊地區，內有村落、樹羣和宗教機構，而該些宗教機構已存在並營運了一段長時間。該靈灰安置所位於車公廟路以南，可經一條獨立的行人通道前往。申請人亦已建議在有關用地的邊界設置花槽和金屬欄柵，以避免對鄰近發展造成不必要的滋擾(圖 H-1b、H-2b、H-3b 及 H-4c)。申請人其後亦須根據第 16 條就有關靈灰安置所用途取得城規會批給的規劃許可，而這項管制機制可確保申請人會落實上述建議。</p> <p>申請人在第 12A 條申請期間已提交相關技術評估，包括交通影響評估和環境評估，以證明有關的改劃建議在技術上可行。有關評估所得的結論是，擬議改</p>
--	--	--

		劃不會對該區造成負面影響。相關政府部門(包括環保署和運輸署)對有關改劃申請沒有負面意見。
--	--	--

(2) 一份就申述提交的有效意見(**TPB/R/S/ST/35-C1**)由一名申述人提交(**R335**)：

意見編號 <b>TPB/R/S/ST/35-</b>	相關的申述	意見摘要	就意見所作的回應
<b>C1</b> (亦為 <b>R335</b> ) (個別人士)	無	政府在經濟不景時未能為穗輝工廠大廈的中小企提供支援。城規會除了要顧及社會對公營房屋的殷切需求外，亦應考慮建議的方方面面。	請參閱上文 <b>R179</b> 的回應(d)。

~~[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區區區先生及關慧玲女士出席會議，解答委員的查詢。他們此時離席。]~~

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目7

[公開會議]

擬修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/21 號)

---

18. 秘書報告，擬議修訂項目主要涉及一幅將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋用地以及兩幅根據先前獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/42 和 Y/ST/47)擬作靈灰安置所發展的用地。而科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是獲委聘就公營房屋用地發展建議，進行技術評估的其中一間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| 區英傑先生<br>(作為民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — | 他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 梁嘉誼女士                           | — | 在大圍擁有一個單位；  |
| 黃元山先生                           | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員；                                  |
| 黃天祥博士                           | — | 目前與房委會有業務往來；  |
| 張國傑先生                           | — | 其公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，目前亦與房委會及科進公司有業務往來；以及          |

郭烈東先生 — 他任職的機構在房委會協助下成立社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。

19. 小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於有關公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於張國傑先生就有關該兩宗第12A條申請的修訂項目所涉利益間接，而梁嘉誼女士擁有的物業並非直接望向修訂項目所涉地點，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

20. 下列的政府代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區；

##### 房屋署

余佩詩女士 — 房屋署高級規劃師／6；

馮淑薇女士 — 房屋署高級建築師／38；

梁凱傑先生 — 房屋署高級土木工程師／2；

##### 運輸署

趙崇高先生 — 運輸署高級工程師／沙田 1

21. 主席請規劃署的代表向委員簡介擬議修訂。

22. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景及擬議修

訂，包括(i)把一幅位於火炭、佔地 0.9 公頃，現時建有屬於房委會的穗輝工廠大廈用地，由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明最高總地積比率限為 6.7 倍，建築物高度限制為主水平基準上 140 米；(ii)把兩幅根據先前獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/42 和 47)擬作宗教機構及／或靈灰安置所發展的用地，分別改劃為「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶；以及(iii)把位於車公廟路的現有住宅發展(名為「溱岸 8 號」)的用地，由「綜合發展區(1)」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以反映其發展完成後的情況；有關的技術考慮因素；區內的政府、機構及社區設施和休憩用地的供應；已進行的諮詢工作和政府部門的意見。

[伍穎梅女士在簡介期間到席。]

23. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

24. 主席及一些委員提出下列問題：

#### 工業樓面空間

(a) 把穗輝工廠大廈重建為擬議的公營房屋後，對火炭區的工業樓面空間的供應會有何影響；

(b) 沙田區內由房委會管理的工業大廈數目；

#### 交通

(c) 擬議的公營房屋發展對交通造成的影響，以及當局會否進行道路改善工程，以紓緩新界東(包括大埔區和沙田區)現時在平日繁忙時間的交通情況；

(d) 擬議道路改善工程的詳情，以及就穗輝工廠大廈重建計劃進行的交通影響評估的結果；以及

#### 靈灰安置所

(e) 沙田區現時及日後靈灰安置所的供應。

25. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、房屋署高級規劃師(6)余佩詩女士及運輸署高級工程師／沙田 1 趙崇高先生作出回應，要點如下：

#### 工業樓面空間

- (a) 火炭區現時約有 148 萬平方米的工業樓面空間，當中並不包括穗輝工廠大廈及火炭桂地街一幅作工業用途的用地。該幅用地於去年售出，將提供 87 000 平方米的工業樓面空間。因此，把穗輝工廠大廈重建為擬議的公營房屋發展項目，不會對火炭區內工業樓面空間的整體供應造成重大影響；
- (b) 房委會在本港共有六幢工業大廈，而穗輝工廠大廈是房委會轄下唯一一幢位於沙田區的工業大廈；

#### 交通

- (c) 為紓緩沙田區和馬鞍山區的交通情況，政府已建議採取交通改善措施，例如預計於二零二三年完成的大埔公路(沙田段)道路擴闊工程、預計於二零二八年完成的 T4 主幹路建造工程，以及正在研究中的大老山 T6 橋樑擴闊工程。運輸署亦會在《跨越 2030 年的主要幹道策略性研究》中探討和研究如何改善地區層面的運輸網絡，以及新界區內的連接；
- (d) 根據房委會進行的交通影響評估，為重要路口／連接道路進行的評估顯示須在火炭路／麵房街／山尾街路口進行改善工程，以改善路口容車量。在擬議發展項目入伙後，所進行的改善工程可令有關路口的行車量不會超出其容車量。大埔公路(沙田段)的道路擴闊工程將可紓緩大埔公路和火炭路現時交通擠塞的情況，而 T4 主幹路會把荃灣和馬鞍山之間的交通分流，有助疏導火炭路於源禾路和大涌橋路路口的車流；以及

靈灰安置所

- (e) 修訂項目 B 的靈灰安置所名為孝思園，位於火炭路以南。修訂項目 C 的靈灰安置所名為古巖淨苑，位於車公廟站附近。估計位於排頭地區的私營靈灰安置所已出售約 130 000 個骨灰龕位。這些私營靈灰安置所或會提出規劃申請(以第 16 條或第 12A 條申請的形式)，以便將該等骨灰龕位納入規範。當局會按每宗申請的個別情況作出考慮，當中會顧及與周邊環境是否協調、技術評估及政府部門的意見。此外，石門有一個正在興建的公眾靈灰安置所。

26. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/34A》(展示時會重新編號為 S/ST/35)所示的各項擬對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》作出的修訂，以及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/34A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

27. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應

設施	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃#	49.84 公頃	55.96 公頃	65.08 公頃	+15.27 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃#	49.84 公頃	99.36 公頃	106.87 公頃	+57.06 公頃
中學	每 40 人屬於 12-17 歲年齡組別 1 間全日制課室	589 間課室	884 間課室	914 間課室	+325 間課室
小學	每 25.5 人屬於 6-11 歲年齡組別 1 間全日制課室	758 間課室	813 間課室	895 間課室	+137 間課室
幼稚園與幼兒班	每 1 000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課室	245 間課室	341 間課室	347 間課室	+102 間課室
醫院病床	每 1 000 人 5.5 張病床^	2 853 張病牀	3 663 張病牀	5 135 張病牀	+ 2 282 張病牀
普通科診療所／健康中心	每 100 000 人 1 間	5 間	3 間	5 間	0 間
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人 1 間 #	3 間	3 間	3 間	0 間
綜合兒童及青少年服務中心	每 12 000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間#	6 間	10 間	10 間	+ 4 間
幼兒中心	每 25 000 人設 100 個資助服務名額#@	1 993 個名額	523 個名額	1 023 個名額	-970 個名額
社區照顧服務設施	每 1 000 名年滿 6 5 歲或以上的	2 790 個名額	1 132 個名額	1 814 個名額	-976 個名額

設施	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
	長者設 1 7 . 2 個資助服務名額#* <sup>@</sup>				
安老院舍	每 1 000 名 6 5 歲或以上的長者設 2 1 . 3 個 資助床位#* <sup>@</sup>	3 455 個名額	1 446 個名額	2 220 個名額	-1 215 個名額
長者地區中心	每 個 人 口 約 170 000 人或以上的新發展區 設 1 間#	不適用	2 間	2 間	不適用
長者鄰舍中心	每 個 人 口 15 000 至 20 000 人的新建及重建房屋區羣設 1 間(包括公營及私營房屋)#	不適用	10 間	12 間	不適用
圖書館	每 200 000 人 1 間	3 間	3 間	3 間	0 間
標準游泳池	每 287 000 人 1 間#	2 間	2 間	2 間	0 間
體育中心	每 50 000 至 65 000 人 1 間#	7 間	5 間	7 間	0 間
運動場館／ 運動場	每 200 000 至 250 000 人 1 間 # ~	2 間	1 間	1 間	-1 間
警區警署 <sup>&amp;</sup>	每 200 000 至 500 000 人 1 間	1 間	0 間	0 間	-1 間
分區警署 <sup>&amp;</sup>	每 100 000 至 200 000 人 1 間	3 間	2 間	2 間	-1 間

設施	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 1 間	1 間	1 間	1 間	0 間

註：

大埔規劃區的規劃居住人口將約為 498 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 518 800 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

# 有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

\* 社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。

@ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

~ 所需土地面積最少為 3 公頃。有關的地盤應該平坦，一般為南北走向，交通方便，可使用公共交通工具前往。

& 沙田區議會轄區下馬鞍山的供應足以應付沙田規劃區下的短缺。

2022 年 7 月