



香港可持續發展研究中心

HONG KONG SUSTAINABLE DEVELOPMENT RESEARCH INSTITUTE

## 沙田土地發展研究計劃

*Marketing + Academic = Marketdemic*

# 沙田土地發展研究計劃

## 摘要

### 研究背景：

- 沙田區議會發展及房屋委員會沙田土地發展工作小組委託香港可持續發展研究中心(HKSDRI)進行《沙田土地發展研究計劃》
- 研究火炭第 16B 區坳背灣街(現為臨時停車場)及馬鞍山第 73 區(現為海關汽車扣留中心)兩幅土地

### 研究方法：

- 研究的目標受訪者為 18 歲以上，兩區的持份者
- 調查在 2014 年 12 月 29 日至 2015 年 1 月 9 日以街訪形式在兩區進行
- 兩區均成功進行 700 個訪問

### 火炭第 16B 區坳背灣街土地研究情況：

- 在現有土地用途的滿意程度方面：大部分受訪者不滿意現時的土地用途(2.63 分)
- 在土地發展方向上：受訪者認為土地偏向適合發展：1 公園/休閒設施/遊樂場、2 零售店/商場、3 食肆、4 工業大廈、5 街市、6 辦公大樓
  - 居民認為土地偏向適合發展：1 公園/休閒設施/遊樂場、2 零售店/商場、3 工業大廈、4 食肆、5 辦公大樓(高於 3 分)
  - 而工作人士認為土地偏向適合發展：1 食肆、2 零售店/商場、3 街市、4 公園/休閒設施/遊樂場、5 居屋、6 公屋(高於 3 分)
- 整體受訪者，特別是居民偏向反對於土地作：1 公屋、2 居屋、3 私人樓宇、4 長者居所(低於 3 分)等住宅方向發展，亦同時偏向反對保留現有土地用途
- 在是否贊成土地發展公共房屋方面：整體受訪者，特別是居民偏向不贊成於土地發展公共房屋(在整體受訪者、居民及工作人士三類持份者中，均有超過 5 成受訪者表示不贊成)
- 整體受訪者認為於土地發展公共房屋將會對：1 社區設施、2 康樂文娛設施、3 停車位置、4 購物消閒、5 景觀等方面，以及特別是：6 交通配套方面構成負面影響(低於 0 分)
- 整體受訪者認為如於土地發展公共房屋，則必須要解決：1 停車位不足、2 塞車、3 空氣污染、4 綠化不足、5 商店不足、6 休憩設施不足等方面，以及特別是：7 食肆不足的問題(低於 0 分)  
(\* 適合與贊成是兩個概念，當中工作人士認為土地偏向適合發展居屋、公屋，但亦因為發展房屋所帶來的一連串問題，或者認為其他發展更加適合(見上兩點及附件四)而反對在土地發展房屋)

### 馬鞍山第 73 區土地的研究情況：

- 大部分受訪者偏向不滿馬鞍山第 73 區現時的土地用途(2.31 分)
- 受訪者偏向認為土地適合發展：1 公園/休閒設施/遊樂場、2 單車公園、3 休閒農莊、4 水上活動中心、5 食肆、6 公共房屋、7 街市、8 零售店/商場及 9 醫療中心(高於 3 分)
- 不贊成發展污水處理廠設施(包括：行政大樓、資訊中心、變壓機房等)(贊成 22.08%反對 51.08%)
- 當中，受訪者認為於土地發展污水處理廠設施將會對：1 社區設施、2 公園綠化、3 康樂文娛設施、4 交通配套、5 購物消閒，以及特別是：6 景觀等方面構成負面影響(低於 0 分)

- 同時，受訪者認為如要於土地發展污水處理廠設施，則需解決：1 停車位不足、2 綠化不足、3 食肆不足、4 商店不足、5 休閒設施不足，以及**特別是：6 空氣污染**等問題(低於 0 分)
- 較多受訪者認為土地適合作混合用途發展(適合：35.31%不適合 20.12%)
- 受訪者認為適合混合發展的設施：1 水上活動中心、2 休閒農莊，**特別是：3 單車公園**(高於 3 分)  
(\*有一定數量受訪者反對污水廠設施的原因在於臭味和污染等原因，其實以此推之，休閒農莊同樣有機會產生以上問題，因此，重點在於對有關設施在本質上及形像上的宣傳。當然，如設施本質如此，居民反對亦是有合理原因)

#### 建議：

##### 1、火炭

- 改善社區配套設施及規劃
- 需為發展房屋作更多準備

##### 2、馬鞍山

- 讓馬鞍山第 73 區土地作更佳規劃
- 需為發展污水處理廠設施作更多宣傳、諮詢及準備