

**第四屆觀塘區議會屬下
房屋事務委員會
第十三次會議記錄**

日期：2013年11月21日(星期四)

時間：下午2時35分

地點：九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室
觀塘民政事務處會議室

出席者：

柯創盛議員, MH (主席)	符碧珍議員 (副主席)
陳國華議員, MH	馬軼超議員
陳華裕議員, MH	顏汶羽議員
張琪騰議員	蘇冠聰議員
馮美雲議員	蘇麗珍議員, MH
何啟明議員	譚肇卓議員
徐海山議員	謝淑珍議員
洪錦鉉議員	黃春平議員
簡銘東議員	黃啟明議員
黎樹濠議員, BBS, MH, JP	姚柏良議員
呂東孩議員	陳俊傑議員
林亨利議員, MH	黃帆風議員, MH
郭必錚議員, MH	陳汶堅議員
劉定安議員	
蔡澤鴻議員	

增選委員

張培剛先生
張姚彬先生

梁志玲女士
許有為先生

出席會議的政府部門代表

余嘉敏女士
李賢斌先生

觀塘民政事務助理專員
觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

莫國禧先生 房屋署高級房屋事務經理

楊光艷女士 房屋署總建築師
鄭朝陽先生 房屋署高級建築師
劉麗琪女士 房屋署規劃師
黃善安先生 房屋署建築師

議項 II

楊耀輝先生 房屋署高級建築師
林兒慧女士 房屋署高級建築師
王國興先生 房屋署建築師
何嫻妮女士 房屋署建築師

議項 III

秘書

劉雪妍女士 觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者：

潘進源議員, MH 麥富寧議員, MH
施能熊議員 謝偉年先生
馮錦源議員

開會辭

主席歡迎各與會人士出席第四屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會第十三次會議。

I. 通過上次會議記錄

2. 委員沒有意見或提出修訂，會議記錄獲得通過。

**II. 油麗邨第七期公共房屋發展項目
(觀塘區議會房屋事務委員會文件第 17/2013 號)**

3. 房屋署(下稱“房署”)代表介紹文件。

4. 委員表示油麗邨面積小但居民人數高達二萬多人，自第一期公共房屋(下稱“公屋”)入伙以來，社區內一直欠缺如自修室、圖書館、青少年活動中心、兒童康樂活動設施、綜合家庭服務中心、街市及長者健體設施等社區配套設施。在欠缺足夠社區設施的前題下，油麗邨的雅麗樓互助委員會和智麗樓互助委員會已表示反對署方推出油麗邨第七期公屋發展計劃。
5. 委員指出署方需要加強諮詢工作，署方應認真和當區居民和區議員溝通，了解他們的需要和意見。另有委員表示，康柏苑的松柏閣和龍柏閣相距項目地盤不遠，但署方從未徵詢該區居民的意見。委員為此表示不滿。因為第七期公屋落成後，可能有機會影響部份現有單位的景觀，從而影響單位的租值，委員促請署方相應調節有關單位的差餉。
6. 多名委員表示理解政府正面對香港的房屋問題，特別是公營房屋供應不足。但委員不滿意署方插針式興建公屋，並表示署方應整體考慮油塘區的發展。委員對於是次發展項目的意見和查詢，綜合如下述三方面：

交通

- 6.1 隨著油塘的發展，未來將有多達六萬名居民遷入油塘區，令區內交通負荷越見沉重。有委員詢問，政府可有考慮預留是次發展油麗邨第七期公屋的土地作緩衝之用，留待日後用作擴闊路面以疏導油塘區的交通。委員重申，署方應全面檢視油塘區的交通問題，並質疑署方的交通評估報告不夠全面。
- 6.2 另有委員指出，設置於鯉魚門區內的石屎混凝土廠引起的違例泊車問題進一步影響區內交通。
- 6.3 委員促請署方規劃時應留意路面闊度有否影響未來的交通規劃，特別考慮到油塘灣將發展私人屋宇，該地段的居民將經鯉魚門道進入東區海底隧道，進一步加重該路段的交通負荷。
- 6.4 油麗邨居民現缺乏行人天橋橫過聖安當女書院前的馬路，此道路安全問題值得署方關注。
- 6.5 就興建將軍澳—藍田隧道(下稱“將藍隧道”)，有關政府部門曾表示隧道設計仍未進入最後設計階段。委員擔心署方現計劃興建第七期公屋地盤未來可能影響將藍隧道的設計，繼而影響油塘連

接藍田的交通行人網絡。

噪音問題

- 6.6 署方將計劃興建的第七期公屋設置於雅麗樓現有的隔音屏障外，多名委員關注該樓宇落成後將面對的噪音問題。
- 6.7 委員進一步表示，鯉魚門道所帶來的噪音問題不但影響油麗邨，同時亦影響其他屋苑的居民，當中包括尚未設置隔音屏障的油翠苑。委員認為，若署方有信心解決新建的第七期樓宇的噪音問題，亦應一併解決其他屋苑所面對的噪音問題。

設計

- 6.8 委員向署方查詢新興建樓宇與現有樓宇的距離。
- 6.9 委員促請署方在設計上盡可能舒緩樓宇之間的壓逼感，特別提供足夠空間予低層住戶。
- 6.10 委員亦促請署方興建有蓋行人道，從而便捷油麗邨居民通往附近地鐵站。
- 6.11 多名委員關注油麗邨的生活設施配套問題，新興建的第七期公屋單位為小型單位，多為基層市民，特別是長者入住。但新樓宇距離油麗邨的購物商場及地鐵站最遠，將入住的居民生活將極為不便。同時委員促請署方考慮基層居民的生活需要，應於邨內設置濕貨街市以及提供足夠的社區配套設施。不然新樓宇落成後將有更多居民遷入油麗邨，進一步分薄社區資源，令居民生活質素下降。

7. 房署代表的綜合回應如下：

- 7.1 截至 2013 年 3 月底，公屋輪候冊的一般輪候申請數目已達 11 萬 6 千 9 百宗，而非長者一人申請亦達 11 萬 1 千 5 百宗。為使一般公屋輪候冊的申請人的平均輪候時間維持約 3 年左右，署方致力在全港物色合適的土地發展公屋。署方感謝委員理解署方的工作以及所面對的困難。

交通

- 7.2 署方重申設計規劃階段的交通評估不只考慮第七期公屋發展項目所帶來的新增人口。該評估也整體考慮全區的發展，包括油塘灣以及其他新增設施，顯示現有的道路設施足以滿足新公屋項目的需求，新公屋項目也不會對現有的基建及道路設施造成不良影響。
- 7.3 就委員提及鯉魚門區內石屎車所引起的違例泊車問題，署方會向有關部門反映。
- 7.4 就第七期公屋項目與區內長遠交通發展的相互影響，包括興建將藍隧道，署方定與有關部門協調。署方強調政府部門之間有緊密的聯繫，不會閉門造車，個別處理工程項目。

噪音問題

- 7.5 署方理解委員對噪音問題的關注，表示有下述各項應對措施：
- i. 第七期公屋項目將採用因地制宜的設計方針，樓宇比傳統的標準大廈設計更有彈性去調節單位座向，從而減低噪音對居民的影響。
 - ii. 署方將會在第七期樓宇外加設隔音鰭片 (architectural fin)。
 - iii. 署方將會為單位安裝新研發的隔音窗戶。署方表示，已在一些受噪音影響的地區，例如新蒲崗和深水埗，實行安裝隔音窗戶的先導項目，而且效果理想。

署方有信心解決第七期公屋項目所面對的噪音問題。當第七期公屋大廈建成後，部份被新大廈取代的隔音屏障可以移除，以配合興建有蓋行人道連接油麗邨第一期。

設計

- 7.6 署方回覆新興建樓宇與現有樓宇的距離為 15 至 35 米。
- 7.7 署方表示第七期公屋項目的採光和通風佈局定必符合建築物條

例的基本要求。此外，署方亦多做功夫，透過聘請獨立的顧問公司完成微氣候研究，進一步確實此發展項目及油麗邨現有公屋大廈有良好的通風及日照環境。

7.8 署方在發展新的公屋項目時會根據地盤的形狀、環境和社區現有設施與相關政府部門磋商及考慮市民意見來擬議提供合適的社區配套設施。在符合適切性和可行性兩個條件下，一方面提供足夠單位以滿足公屋輪候冊的需求，同時亦令社區有平衡的發展。署方已在 2013 年 9 月初步接觸油麗邨居民，了解他們的意見。署方根據上述準則，已落實於油麗邨興建綜合家庭服務中心和自修室。署方亦根據《香港規劃標準與準則》，提供合適的康樂設施予油麗邨居民，當中包括鄰舍公共空間及休憩設施。因此，署方將於地面或平台位置興建有關設施。署方亦會考慮於第七期公屋項目興建長者健體設施，以達至長幼共融的設計。署方亦會繼續諮詢油麗邨屋邨管理諮詢委員會。

7.9 就低層空間的用途，在設置必需的設施(如緊急車輛通道和變壓房)後，署方會考慮加設平台花園以作休憩、綠化和通風之用。

7.10 署方強調每一個發展項目均會照顧居民的生活需要。就油麗邨第七期公屋項目而言，署方將計劃興建有蓋行人道以便捷居民直達油塘地鐵站和鯉魚門巴士站，提升油麗邨的行人暢達性。

8. 署方澄清是次項目不是插針式興建公屋，而是油麗邨的延伸，雖提供小型住宅單位，但不會只限長者入住。

9. 委員有進一步的意見和查詢：

9.1 委員重申，他們並非反對署方於油麗邨內興建公屋，而是希望署方興建有適切社區配套設施的公屋單位。

9.2 委員希望署方能就隔音窗戶的技術提供更多資料。

9.3 有委員表示油麗邨第七期項目最接近藍田地鐵站。對署方計劃興建的有蓋行人道不能直達該地鐵站，委員表示不能接受。另有委員表示署方應考慮興建行人通道，跨越斜坡令油麗邨居民可直達藍田。

- 9.4 考慮到本港劏房戶問題，有委員表示署方一方面應善用土地增加公屋供應，另一方面署方應增設社區設施，回應油麗邨居民的訴求。
- 9.5 有委員促請署方在新樓宇的視覺設計上能舒緩油麗邨樓宇間的壓逼感。
- 9.6 多名委員表示署方對當區理解不深，應全面考慮各委員提出的意見，並重新檢視計劃，以提供適合油麗邨居民需要的設施。另有委員向署方查詢會否就計劃諮詢康柏苑居民。

10. 就委員進一步的意見和查詢，署方回覆如下：

- 10.1 署方可在會議後提交有關隔音窗戶的補充文件。
- 10.2 署方會與相關政府部門，跟進各委員的意見，當中包括興建直達藍田地鐵站的行人路、鯉魚門道過路設施，以及其他合適的社區配套設施，如濕貨街市。
- 10.3 署方在深化項目設計時會顧及樓宇座向，從而在視覺上舒緩油麗邨樓宇間的壓逼感。
- 10.4 署方表示會繼續並加強地區諮詢工作，多聽地區意見。
- 10.5 署方強調現正進行的地盤鑽探工作為一貫技術性研究的一部份，以助取得客觀數據資料作為研究發展項目的可行性，研究興建建築物的可行性。署方將會在 2014 年適時動工。

11. 主席總結如下：

- 11.1 所有發展項目應顧及社區需要，從而達至社區和發展雙贏的局面。
- 11.2 有鑑於眾多委員對油麗邨第七期項目在交通、社區配套設施、整體佈局和噪音問題上仍有疑慮，期望署方在有關問題上再作處理跟進。署方亦應加強地區諮詢工作，包括諮詢油麗邨屋邨管理委員會、當區區議員和周邊地區居民的意見。在深化項目設計時，署方應理順各方意見。主席期望署方與本委員會緊密聯繫，此發

展項目亦應成為本委員會的續議事項，及後再作跟進討論。

- 11.3 就石屎混凝土廠所引起的晚上違例泊車問題，主席促請民政事務處和房署向有關部門反映，以不同方向處理。
- 11.4 主席亦促請署方與差餉物業估價署跟進景觀受影響單位的差餉問題。
- 11.5 主席期望署方披露更多有關環境及交通評估資料，令各委員更能理解此發展項目的詳細情況。

(會後補註：就上述違例泊車問題，秘書處已於會議後向運輸署及香港警務處反映，以作跟進。)

處理 1 份臨時動議

12. 主席報告，他收到一份臨時動議。動議人為蔡澤鴻議員，和議人為蘇冠聰議員。動議內容如下：

「要求房屋署擱置油麗邨第七期公共房屋發展計劃。」

13. 經討論後，蔡澤鴻議員作出就第12段的修訂動議，和議人為蘇冠聰議員。第一份修訂動議內容如下：

「要求房屋署擱置油麗邨第七期2014年公共房屋發展計劃時間表，重新諮詢區議會及居民意見，落實社區配套設施。」

14. 委員會討論上述修訂動議後，陳國華議員提出修訂第一份的動議，和議人為譚肇卓議員和陳華裕議員。第二份修訂動議內容如下：

「要求房屋署暫緩油麗邨第七期公共房屋發展項目發展時間表，並重新諮詢區議會及周邊居民意見，落實社區配套設施。」

15. 委員會再次討論第二份修訂動議，黎樹濠議員提出修訂第二份的動議，和議人為呂東孩議員。第三份修訂動議內容如下：

「要求房屋署暫緩按文件時間表進行油麗邨第七期公共房屋發展項目，並繼續諮詢區議會及周邊居民意見，落實社區配套設

施。」

16. 委員會經詳細討論後，就第三份修訂動議投票，委員會以 21 票贊成、0 票反對、0 票棄權通過第三份的修訂動議。

(會後補註：秘書處已於會議後向房屋署轉達上述所表決的動議。署方於 2014 年 1 月 7 日回函，秘書處已發放有關信件予本委員會的委員。)

III. 房屋署公共房屋工程進展報告

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第18/2013號)

17. 房署代表介紹文件。

18. 委員備悉文件。

IV. 房屋事務委員會財政報告

(觀塘區議會房屋事務委員會文件第19/2013號)

19. 秘書介紹文件。

20. 委員備悉文件。

V. 其他事項

房屋事務委員會參觀活動

21. 主席報告，本委員會將於 2013 年 12 月 5 日參觀房署申請分組辦公室，屆時請出席的委員依時出席，秘書處將安排專車接送。主席歡迎各委員參加活動。

房屋事務委員會轄下工作計劃小組第七次會議

22. 本委員會轄下工作計劃小組第七次會議將緊接本會議舉行，以討論本年度與公屋有關的活動內容。

公共屋邨遊樂場承辦商服務質素問題

23. 有委員表示現時九龍東的公共屋邨遊樂場大多由同一承辦商興建及維修。但無奈該承辦商表現差劣，不但用料差，且維修速度緩慢。委員向房署查詢聘用承辦商的準則。另外，承辦商的服務表現會否成為署方下次招標時的考慮。
24. 房署代表回覆，將於會議後跟進委員所提及的個案。
25. 主席促請署方檢討現時公共屋邨遊樂場維修保養制度是否與時並進，並於下次會議向本委員會提交補充資料。

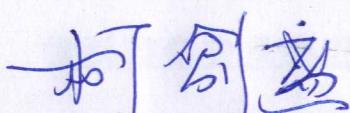
(會後補註：就公共屋邨遊樂場承辦商服務質素問題，房屋署於2014年1月14日向本委員會提交補充資料。秘書處已向本委員會的委員發放有關資料。)

VI. 下次會議日期

26. 會議於下午4時45分結束。
27. 下次會議將於2014年1月23日舉行。

本會議記錄於2014年1月23日獲得通過。

簽署： 
秘書： 劉雪妍

簽署： 
主席： 柯創盛

觀塘區議會秘書處
2014年1月