

**第四屆觀塘區議會屬下  
房屋事務委員會  
第十六次會議記錄**

**日期：**2014年5月29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          | 劉定安議員       |
| 陳汶堅議員              | 呂東孩議員       |
| 陳俊傑議員              | 馬軼超議員       |
| 陳華裕議員, MH          | 麥富寧議員, MH   |
| 陳耀雄議員              | 顏汶羽議員       |
| 張琪騰議員              | 蘇麗珍議員, MH   |
| 蔡澤鴻議員              | 施能熊議員       |
| 馮美雲議員              | 譚肇卓議員       |
| 何啟明議員              | 謝淑珍議員       |
| 徐海山議員              | 黃春平議員       |
| 洪錦鉉議員              | 黃啟明議員       |
| 簡銘東議員              | 姚柏良議員       |
| 郭必錚議員, MH          | 林亨利議員, MH   |
| 黎樹濠議員, BBS, MH, JP | 潘進源議員, MH   |

增選委員

張培剛先生  
謝偉年先生

許有為先生

出席會議的政府部門代表

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 余嘉敏女士 | 觀塘民政事務助理專員           |
| 余以東先生 | 觀塘民政事務處署理高級行政主任(區議會) |

|           |                     |              |
|-----------|---------------------|--------------|
| 楊耀輝先生     | 房屋署高級建築師            | ) 議項 II      |
| 林兒慧女士     | 房屋署高級建築師            | )            |
| 何嫣妮女士     | 房屋署建築師              | )            |
| 王國興先生     | 房屋署建築師              | )            |
| 張浩智先生     | 發展局助理秘書長(規劃)        | ) 議項 III     |
| 葉子季先生     | 規劃署九龍規劃專員           | )            |
| 黃玉玲女士     | 房屋署高級規劃師            | ) 議項 III, IV |
|           |                     | ) 及 V        |
| 蘇鎮存先生     | 運輸署高級運輸主任(觀塘)       | )            |
| 黃夢雲先生     | 房屋署總建築師             | ) 議項 IV 及 V  |
| 利家輝先生     | 房屋署高級建築師            | )            |
| 徐耀宗先生     | 房屋署高級土木工程師          | )            |
| 謝日佳先生     | 房屋署規劃師              | )            |
| 黃嘉賢女士     | 房屋署建築師              | )            |
| 潘敬賢先生     | 康樂及文化事務署行政主任(策劃事務)  | )            |
| 徐寶玲女士     | 觀塘民政事務處聯絡主任主管(大廈管理) | ) 議項 VI      |
| 莫國禧先生     | 房屋署高級房屋事務經理         |              |
| <u>秘書</u> |                     |              |
| 劉雪妍女士     | 觀塘民政事務處行政主任(區議會)    | 3            |

#### 缺席者：

|           |       |
|-----------|-------|
| 黃帆風議員, MH | 馮錦源議員 |
| 張姚彬先生     | 蘇冠聰議員 |
| 梁志玲女士     |       |

#### 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十六次會議，並表示秘書處會前收到黃帆風委員的請假通知，請委員備悉。

## **I. 通過上次會議記錄**

2. 委員並無意見或提出修訂，會議記錄獲得通過。

## **II. 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8/2014號)**

3. 房屋署(下稱「房署」)代表介紹文件。
4. 委員查詢牛頭角下邨第二期的工程能否如期於2015年第二季竣工，亦關注項目內的足球場是否與房屋工程同期竣工，讓居民在入伙時得以使用。
5. 房署回覆牛頭角下邨第二期工程將如期於2015年第二季竣工，而居民則於同年第三季相繼遷入。署方計劃於2015年第二至第三季期間，把足球場交予康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理，以便開放予居民使用。
6. 主席促請房署及康文署備悉並記錄委員的意見，務求令房屋工程與相關文康設施工程可以同期竣工。
7. 委員備悉有關文件。

(會後補註：牛頭角下邨第二期工程因受5月及6月雨天日子的影響，竣工日期會由原來的2015年第二季延至第三季，預計居民入伙日期在第三季。房署會與康文署保持協調，讓足球場設施在同期竣工。)

## **III. 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/28》所收納的修訂項目 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第11/2014號)**

## **IV. 彩興路居者有其屋發展計劃 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第12/2014號)**

## **V. 彩福邨第三期公共房屋及彩榮路體育館發展計劃 (觀塘區議會房屋事務委員會文件第13/2014號)**

8. 由於議項III、議項IV與議項V的內容互有關聯，主席建議把三個議項

合併討論，並先讓有關部門介紹文件，委員容後再作提問。

9. 委員贊成主席的建議。

10. 規劃署代表介紹文件 11/2014 號。

11. 房署代表介紹文件 12/2014 號及 13/2014 號。

12. 委員對上述三個議項的意見綜合如下：

### **彩興路居者有其屋發展計劃**

12.1 委員查詢彩興路的升降機塔工程是否與房屋工程同期進行。鑑於該區人口將大幅增加，委員表示署方需興建足夠容量及數量的升降機。另有委員建議署方優化三彩區居民往來山下地區(如坪石及觀塘道一帶)的周邊道路設施。

### **彩福邨第三期公共房屋發展計劃**

12.2 委員擔心擬議興建的樓宇過高(樓宇高度訂於主水平基準以上 170 米)，將對居於附近樓宇的居民構成壓迫感。委員建議由興建一幢改為兩幢樓宇，使新建樓宇更能與附近環境互相配合。

12.3 委員查詢興建自修室及濕貨市場的工程是否與房屋工程同期進行。此外，委員亦希望得知體育館內是否設有室內緩跑徑。

### **綜合意見**

12.4 委員感謝各政府部門在落實上述建屋計劃時(亦即議項 IV 和議項 V)積極回應地區多項訴求。委員亦感謝觀塘區議會所有議員關注三彩地區。

12.5 鑑於觀塘人口未來將大幅增加，委員表示相關部門需長遠規劃本區的社福設施(例如青少年中心及老人社福中心等)。

- 12.6 上述項目均在臨時停車場的土地上興建房屋，擔心日後違例泊車問題將更為嚴重。委員查詢，署方在興建房屋的同時會否預留土地作停車場用途，供電單車、貨車及旅遊巴士等不同種類的車輛使用。
- 12.7 署方就上述項目建議的交通改善措施均屬短期方案，委員期望相關部門全面檢視三彩地區的交通情況，繼而作綜合及長遠的交通規劃。
- 12.8 委員重申房屋發展必須與周邊社區配套設施(如學校、交通配套、社福設施及停車位等)周詳地同步規劃，方可真正照顧居民的需要。

13. 規劃署及房署的代表回應如下：

**彩興路居者有其屋發展計劃**

- 13.1 考慮到附近行人路的位置以及鄰近斜坡對工程的技術影響，房署表示擬建升降機塔的位置最為合適。升降機塔和行人天橋的日常管理和維修保養工作由彩德邨負責，而管理和維修保養費用，按彩德邨和居屋各自單位數目攤分。現階段計劃安裝兩部升降機。此外，署方將進行人流研究，務求提供的升降機數量足夠供市民使用。署方亦會與路政署及運輸署研究其他利民措施，以優化該區的暢達性。

**彩福邨第三期公共房屋發展計劃**

- 13.2 規劃署解釋，建議興建樓宇的實際高度約為 110 米(主水平基準以上 170 米為樓宇離海平面的高度，地盤的高度約為主水平基準上 60 米)。與三彩地區其他樓宇比較，部分現有樓宇較擬建樓宇為高，項目地盤亦與其他樓宇相隔一定距離。因此，是次計劃應不會影響該區的景觀，亦不會為居民構成壓迫感。
- 13.3 房署計劃同步興建房屋、自修室及濕貨市場，並預計兩項社區配套設施的完工日期可與房屋工程的竣工日期互相配合。計劃內的體育館將包括室內緩跑徑。由於興建體育館的撥款申請需交由立法會財務委員會審核，工程的進度包括完工日期將可能受到影響。無論如何，署方承諾將力求體育館的竣工日期與房屋工程的竣工日期相若。

## 綜合意見

13.4 規劃署在建議改變土地用途時已諮詢相關部門有關地區社福配套設施的需求。就彩福邨第三期公共房屋發展計劃而言，房署在設置其他非住宅設施後，將檢視地盤的可用空間，並再研究能否設立其他社福設施。

13.5 署方理解地區對泊車位的需求，並已特別在彩興路地盤預留超過 30 個電單車車位(署方解釋此數量已高於標準)。就彩榮路地盤而言，署方表示現有彩德邨和彩福邨停車場已可吸納新公屋發展對車位的需求。署方亦正考慮將現有時租泊車位更改為電單車車位及輕型貨車車位，以增加供應。

### 14. 委員的進一步意見及查詢如下：

14.1 委員得悉彩福邨第三期公共房屋發展計劃的地積比率將予調高，查詢整體地盤面積會否因此增大。委員亦進一步表達對樓宇高度的關注，擔心影響附近居民。

14.2 委員重申相關部門應更周詳地規劃三彩地區的交通。就署方於文件內提及的交通改善措施，委員期望相關部門能在觀塘區議會屬下交通及運輸委員會作進度匯報。

[會後補註：房署代表出席觀塘區議會屬下交通及運輸委員會第十六次會議，並在會議上匯報有關三彩地區的交通配套安排。]

14.3 委員期望有關部門藉是次建屋計劃優化彩興路地盤附近的行人路。

15. 規劃署及房署回應委員的意見，表示彩福邨第三期公共房屋發展計劃所在用地劃為「住宅（甲類）2」地帶，該地帶的地積比率和一般「住宅（甲類）」用地相同。在設計上，計劃興建的樓宇與現有樓宇之間相隔一定距離，因此不會影響通風及對附近居民構成壓逼感。

### 16. 就議項 III、議項 IV 和議項 V，主席作出如下總結：

16.1 上述三個議項經觀塘區議會第十六次全會討論後，交由本委員會作具體跟進。

- 16.2 鑑於規劃署及房署在本會議上所使用的簡報包含最新資料，請秘書處於會議後：(i)盡快經電郵發送簡報予所有委員參閱；以及(ii)把簡報上載至觀塘區議會網頁。

[會後補註：秘書處於 2014 年 5 月 29 日完成項目(i)，並於翌日完成項目(ii)。]

- 16.3 主席促請出席本會議的政府部門代表，包括發展局、規劃署、房署、康文署及運輸署，記下委員對社區配套設施應與建屋工程同步進行的意見。
- 16.4 此外，主席亦促請相關部門在建屋的同時需顧及行人暢達性和周邊環境的綠化問題，並促請房署關注泊車位的問題以及其他過渡期安排。
- 16.5 就署方建議的交通改善措施，主席建議運輸署代表於交通及運輸委員會的會議上作進度匯報。
- 16.6 主席感謝所有觀塘區議員關注三彩地區，同時讚賞出席本會議的部門提出「以人為本」的措施及建議，促請政府多透過不同渠道與地區人士溝通。

17. 委員備悉文件 11/2014 號並通過文件 12/2014 號及 13/2014 號。

#### **VI. 2014/15年度推廣私人大廈管理活動建議內容** **(觀塘區議會房屋事務委員會文件第9/2014號)**

18. 民政事務處(下稱「民政處」)代表介紹文件。
19. 委員查詢文件內的財政預算是否以《觀塘區議會撥款資源運用建議》作依據。另有委員建議提供有關法庭處理大廈管理的案例，供大廈法團參考。
20. 民政處代表表示，文件內的活動均按區議會撥款守則內既定的部門指引運用撥款。
21. 主席請本委員會轄下工作計劃小組跟進委員有關提供法庭案例的意見。
22. 委員通過有關文件。

**VII. 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10/2014號)**

23. 秘書介紹文件。

24. 委員備悉文件。

**VIII. 其他事項**

25. 委員並無提出其他事項討論。

**IX. 下次會議日期**

26. 會議於下午3時40分結束。

27. 下次會議將於2014年7月24日舉行。

本會議紀錄於 2014 年 7 月 24 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 7 月**