

第七届观塘区议会属下  
房屋及发展规划委员会  
第六次会议记录

日期：2024年11月26日(星期二)

时间：下午2时30分至下午4时03分

地点：九龙观塘观塘道392号创纪之城6期20楼05-07室  
观塘民政事务处会议室

出席者

吕东孩先生, MH(主席)	曾荣辉先生
余邵伦先生(副主席)	程海欣女士
余敏先生, MH	冯韵斯女士
余嘉明先生	黄春平先生, MH, JP
李嘉恒先生	黄启燊先生
房逸君先生	詹宝瑜女士
林玮先生	欧阳均诺先生
柯创盛先生, MH	诸乐为女士
洪锦铉先生, MH	郑强峰先生
张姚彬先生	简铭东先生, MH
张培刚先生	谭肇卓先生
张琪腾先生, MH	关坚荣先生
符碧珍女士, MH	庞智笙先生
连浩民先生, MH	朱小芬女士(增选委员)
许有为先生	曾佑祥先生(增选委员)

列席者

陈慧珍女士	观塘民政事务助理专员(1)
周立根先生	观塘民政事务处高级行政主任(区议会)
陈蜜洁女士	房屋署高级房屋事务经理/东九龙一
吴佩珊女士	规划署城市规划师/九龙4
陈木强先生	地政总署高级产业测量师/观塘 (九龙东区地政处)
叶伟才先生	土木工程拓展署高级工程师/6(东)
梁伟临先生	水务署工程师/九龙区(分配4)

秘书

陈星谕女士	观塘民政事务处行政主任(区议会)3
-------	-------------------

## 应邀出席者

罗慧明女士

房屋署建筑师(131)

议项 II

## 缺席者

吴庭锋先生

马轶超先生, MH

## 开会辞

主席欢迎委员会成员及各政府部门代表出席第七届观塘区议会(下称「区议会」)属下房屋及发展规划委员会(下称「本委员会」)第六次会议。

2. 主席表示, 秘书处在会前收到马轶超委员及吴庭锋委员缺席是次会议的书面通知。由于申请符合《观塘区议会常规》第 64(1)条, 本委员会同意上述两项缺席申请。

### I. 通过上次会议记录

3. 委员没有提出意见或修订, 第五次会议记录获得通过。

### II. 房屋署公共房屋工程进展报告

(观塘区议会属下房屋及发展规划委员会文件第 12/2024 号)

4. 房屋署代表介绍文件。

5. 委员提出意见及查询如下:

5.1 委员希望邀请负责营运牛头角彩兴路「简约公屋」项目目标机构出席会议, 向委员介绍项目的入伙安排。

5.2 委员希望房屋署留意晓明街工程项目的混凝土剥落问题。

5.3 委员认为晓明街项目的泊车位数目未能满足未来居民及访客的需求。

- 5.4 委员建议将茶果岭发展计划纳入文件中。
  - 5.5 委员希望房屋署留意德田街避车处工程的封路安排，包括交通及行人安全问题。
6. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：
- 6.1 署方表示会请晓明街项目的工程团队跟进混凝土剥落问题，并加强安全措施。
  - 6.2 关于晓明街项目的泊车位数目，署方表示已在项目初步设计时间进行交通评估，并参考评估结果决定泊车位数目。
  - 6.3 署方表示德田街的避车处工程将于明年完成，并会向工程团队反映委员对交通及行人安全的意见。
7. 委员提出跟进意见及查询如下：
- 7.1 委员指出安泰邨的泊车位不足，希望房屋署研究如何更适当地善用土地资源，以增加泊车位。
  - 7.2 委员希望房屋署督促新清水湾道近彩云邨一带的地盘留意工程车辆所造成的沙尘问题。
  - 7.3 委员查询鲤鱼门第四期露天停车场的月租及时租车位数目。
  - 7.4 委员询问鲤鱼门第四期的服务设施大楼会否与旁边两幢住宅同时完工。
  - 7.5 委员指安达臣道石矿场附近的资助房屋项目将来会有超过15 000名居民入伙，询问房屋署有否与教育局协调学童转校的问题。
  - 7.6 委员询问房屋署何时开始编配宏照道公屋项目的单位，以及会否为受彩虹邨重建影响的住户预留单位。
  - 7.7 委员询问宏照道项目的社福设施何时会转交社会福利署(下称「社署」)作进一步安排。
  - 7.8 委员查询房屋署为工程项目规划泊车位时所采用的准则。

8. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

- 8.1 署方表示会请负责安达臣道石矿场一带项目的工程团队留意工程车辆所引起的沙尘问题。
- 8.2 署方表示会请有关人员与教育局跟进安达臣道石矿场一带项目未来的学童入学安排。
- 8.3 署方表示鲤鱼门第四期的露天停车场主要为服务设施大楼的使用者而设，并非用作提供时租车位，而项目的另一个有盖停车场则会提供时租车位。
- 8.4 署方表示鲤鱼门第四期的服务设施大楼将与两幢住宅同时完工，并预计在 2026 年起开始提供服务。
- 8.5 署方表示宏照道项目的社福设施将在屋苑落成时交由社署接手。
- 8.6 署方表示会参照《香港规划标准与准则》规划泊车位，亦会进行地区咨询。以鲤鱼门第四期为例，署方在咨询区议会后将泊车位数目增加了五成。另外，署方表示会因应屋苑的个别情况尽量增加泊车位供应。
- 8.7 署方表示暂时未有关于编配宏照道公屋单位的最新消息，而部分受彩虹邨重建计划影响的居民会被安排入住新美东邨。

(会后备注：房委会于 2024 年 12 月公布有关彩虹邨第一期重建 3 幢楼宇清拆及选置安排。除已预留同区的新美东邨单位予住户外，受清拆影响租户可优先选购宏照道第 1 及 2 第期绿置居所提供共 4 043 个出售单位，包括由宏照道第 1 期公屋单位转为绿置居的项目。)

9. 委员提出意见及查询如下：

- 9.1 委员向房屋署查询规划泊车位时所采用的比例。
- 9.2 委员表示安达臣道石矿场一带将合共增加 5 800 个单位，担心会加重清水湾道及秀茂坪道的交通负荷。

10. 房屋署代表表示《香港规划标准与准则》清楚列明住宅单位数目与泊车位数目的比例，惟当中包含多项条件及细则，较难在会上详细解释。

11. 主席总结委员关注的事项，并要求房屋署认真跟进相关意见。

12. 委员备悉文件。

### **III. 观塘区公共屋邨管理问题**

(观塘区议会属下房屋及发展规划委员会文件第 13/2024 号)

13. 主席请委员参阅文件。

14. 委员提出意见及查询如下：

14.1 委员表示高翔苑近日出现多部升降机暂停运作的情况，希望房屋署加强检验及保养工作。

14.2 委员指出区内屋邨(尤其是油塘邨、安达邨及乐华南邨)的私烟问题严重，希望房屋署加强监察有关情况，并连同相关部门执法。

14.3 委员表示房屋署最近减少派发的垃圾胶袋数量，未能满足居民需求。

14.4 委员指房屋署最近在顺利邨利富楼楼梯位置附近增建单位，希望该署在作出有关安排前先通知区议员及附近居民。

14.5 委员表示清洁工一直以载客升降机运送顺利邨利富楼低层单位的垃圾，询问房屋署跟进有关问题的进度。

14.6 委员希望房屋署加强公营房屋的美化及绿化工作，包括垂直绿化。

14.7 委员查询更换安达邨停车场入口对讲机的进度。

14.8 委员希望房屋署加强就安达邨的高空掷物问题执法。

14.9 委员查询在乐华南邨增设旗杆的进度。

14.10 委员指乐华南邨行人隧道加建升降机工程导致附近出现鼠患，希望房屋署加强灭鼠工作。

15. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

15.1 关于高翔苑的升降机问题，署方表示会请有关人员加强检查及保养升降机。

15.2 关于私烟问题，署方会请物业管理公司及屋邨经理多加留意有关情况。

(会后备注：各屋邨办事处已安排保安员加强巡逻邨内各座楼层及严格执行访客登记管理工作。如发现有关情况，会立即跟进及联络海关及警方处理。)

15.3 关于在顺利邨利富楼加建单位，署方表示由于市民对公屋需求殷切，因此房屋署尽量利用空间增建单位，以期缩短市民的轮候时间。

15.4 关于顺利邨利富楼以载客升降机运送垃圾的情况，署方会安排屋邨人员直接联络委员。

(会后备注：顺利邨利富楼加建低层垃圾槽的工程已交予独立审查组审批中。)

15.5 署方预计会在明年春季进一步改善油丽邨的垂直绿化灌溉系统，并会于会后向委员跟进。

(会后备注：油丽邨物业服务办事处已于2024年10月中旬完成垂直绿化灌溉系统的维修工程，该系统现已回复运作，并计划于2025年春季重新种植垂直绿化的植物。)

15.6 关于在乐华南邨设置旗杆，署方表示会请屋邨管理人员向委员交代有关进度。

(会后备注：领展初步回复指没有意见，但待有确实成本时(例如设立旗杆及保养费用)需再与他们商讨。屋邨办事处会继续再跟

进有关事项。)

15.7 关于乐华南邨行人隧道加建升降机工程地盘引起鼠患，署方会与食物环境卫生署(下称「食环署」)加强灭鼠工作。

(会后备注：乐华南邨办事处与食环署在 2024 年 11 月 7 日联合巡查时，发现相关位置附近的花槽有数个鼠洞，当日已在鼠洞内放置鼠药，并会定期检查花槽。办事处其后于 11 月 25 日及 12 月 5 日与食环署职员再次巡查上址，在相关位置没有再发现鼠洞和鼠踪。)

15.8 署方表示会要求有关人员向委员交代更换安达邨停车场入口对讲机的进度。

(会后备注：更换安达邨停车场入口对讲机系统的工程已于 2024 年 12 月 3 日完成。)

16. 委员提出跟进意见及查询如下：

16.1 委员询问房屋署有否备存公屋住户养狗的纪录，以及是否设有针对狗只随处便溺的惩罚机制。

16.2 委员表示区内野鸽问题严重，尤其是牛头角上邨及牛头角下邨，希望房屋署督促保安加强巡逻及宣传工作。

16.3 委员提及早前曾有居民通知屋邨内的保安人员，表示听到附近单位传出求救声，保安人员响应指当时未有发现；惟房屋署职员稍后发现一名居于附近的长者独自在家中离世。委员希望房屋署加强前线保安人员的危机意识。

16.4 委员查询在观塘区推行「幸福家族·缤 FUN 屋邨计划」(下称「幸福屋邨计划」)的安排。

16.5 委员询问房屋署会如何就租置计划屋邨租户喂饲白鸽问题执法。

16.6 委员指一名过去曾纵火的公屋住户引起附近居民恐慌，希望房屋署留意该名住户。

16.7 委员询问如希望在屋邨增设座椅或游乐设施，应如何向房屋署反映。

16.8 委员查询清理顺安邨安逸楼地下会议室存放多年的抗疫物资的进度。

17. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

17.1 署方表示公共屋邨原则上不容许住户养狗，获医生证明需饲养导盲犬或伴侣犬的住户除外。获准饲养狗只的住户仍需遵守相关条款，不得造成滋扰。

17.2 署方表示会在屋邨加强宣传禁止喂饲野鸽。

(会后备注：署方已要求牛头角上邨及下邨办事处加强巡逻，并于当眼位置张贴海报及悬挂宣传横额。署方亦已联同渔农自然护理署、食环署及康乐及文化事务署在以上屋邨进行联合行动，打击非法喂饲活动。)

17.3 署方表示会请屋邨人员多加留意独居人士的情况。

(会后备注：署方会请前线屋邨管理人员紧密留意独居人士的情况，亦会透过家访和与居民的日常接触，如处理租约事务和跟进维修事项等，主动接触仍未安装平安钟的长者住户。)

17.4 关于幸福屋邨计划，署方表示会向有关人员了解最新安排，稍后向委员提供相关资料。

(会后备注：秘书处于 2025 年 1 月 6 日向委员传阅由房屋署提供有关观塘区拟订幸福设计指引及推行先导计划的进展数据。)

17.5 关于曾纵火的住户，署方表示可考虑将个案转介社工跟进。

(会后备注：署方已在相关地点加装闭路电视，安排保安员在该楼层加强巡逻及加设巡逻记录簿等。此外，署方亦尝试联络其家人了解情况，如有需要会协助转介个案予社工跟进。)

17.6 关于增设游乐设施，署方表示需视乎个别屋邨的情况而定。

(会后备注：如委员联络顺安邨物业服务办事处提出相关建议，屋邨办事处人员会相约委员实地视察及研究其可行性。)

18. 委员提出跟进意见及查询如下：

18.1 委员希望房屋署加强监管屋邨维修服务承办商，并尽量缩短设施维修期。

18.2 委员表示房屋署近年会在新建屋邨的平台种植植物，但暴雨后会造造成渗水问题，影响平台下方的设施(如议员办事处)，同时引起蚊患，希望房屋署注意。

18.3 委员询问房屋署能否提供获准在屋邨饲养宠物的住户数字。

18.4 委员询问房屋署是否有机制批准不同组织于屋邨告示板张贴宣传品。

18.5 委员表示曾有狗只闯入自己的议员办事处，而屋邨内亦有很多狗只随处便溺，希望房屋署加强监管有关情况。

(会后备注：顺天邨办事处已在各座楼宇地下张贴有关《在公共屋邨饲养细小家庭宠物及服务犬政策》，同时，已提示获批饲养服务犬的租户必须遵守《在公屋饲养狗只的守则》。另外，顺天邨办事处职员会不定时巡查楼层及家访，并与中央特别任务队合作，加强对未经批准饲养狗只的租户作出管制行动。)

18.6 委员留意到屋邨告示板仍贴有上届已辞职区议员的宣传品，希望房屋署多加留意。

(会后备注：办事处已实时巡查所有屋邨告示板及清理该些宣传品。)

18.7 委员询问房屋署成功检控住户喂饲野鸽的个案数字。

18.8 委员询问房屋署会如何联同管理处及法团在租置计划屋邨宣传禁止喂饲野鸽，并就有关行为执法。

18.9 委员表示很多观塘区居民反映屋邨内的「绿在区区」回收

点的存放空间不足，希望房屋署于合适的地点设置回收点。

19. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

19.1 署方表示会向工程组及屋邨办事处反映设施维修期较长的问题。

19.2 署方表示绿化屋邨平台有降温作用，并会留意渗水及蚊患问题。

(会后备注：办事处职员于会后向相关委员讲解屋邨平台种植植物的用途。如发现有淤塞或渗水情况，办事处会实时清理及维修。)

19.3 署方表示有备存饲养导盲犬及伴侣犬的住户数字，如遇违规饲养动物的个案，将按屋邨扣分制处理。

19.4 关于屋邨告示板，署方表示会对申请团体进行背景审查，亦会加强检视告示板上是否有过时信息。

19.5 署方表示会向有关组别查询非法喂饲野鸽的检控数字，稍后向委员报告。

(会后备注：暂时未有检控个案。屋邨办事处会增加宣传信息，如在邨内当眼位置张贴海报及悬挂宣传横额，并会加强巡视屋邨公用地方。)

19.6 署方表示租置计划屋邨亦会采用扣分制处理住户的违规行为，而屋邨物业经理亦会协助法团及管理公司执法。

(会后备注：有关法团 / 其委聘的管理公司须负责搜证及记录等工作，并要向房屋署提供充分证据，以便确立公屋住户的不当行为。出席法团管理委员会会议的房委会代表负责介绍扣分制的实施和讲解其执行细则，并提供所需的相关文件的模板，协助法团 / 其委聘的管理公司转介个案予房屋署。)

19.7 关于「绿在区区」回收计划，署方指出回收点的位置是由环保署视察屋邨后决定，并表示会向环保署反映有关意见。

20. 委员表示「绿在区区」回收点的位置是由物业管理公司及房屋署前线人员提出，希望有关人员留意选址是否合适，以及会否影响屋邨卫生。

21. 房屋署代表表示会于会后向委员跟进「绿在区区」的问题。

(会后备注：屋邨办事处在选址时会进行研究及评估，确保「绿在区区」回收点设置在合适的地方。房屋署已指示办事处继续密切监察有关情况，并确保邨内的回收点保持良好的卫生。)

22. 主席总结委员关注的事项，并要求房屋署认真跟进委员的意见。

23. 委员备悉文件。

#### **IV. 其他事项**

24. 委员未有提出其他事项。

#### **V. 下次会议日期**

25. 下次会议定于 2025 年 1 月 21 日(星期二)举行。

26. 议事完毕，会议于下午 4 时 03 分结束。

本会议记录于 2025 年 1 月 21 日获得通过。

**观塘区议会秘书处**

**2025 年 1 月**