

**第七届观塘区议会属下
房屋及发展规划委员会
第七次会议记录**

日期：2025年1月21日(星期二)

时间：下午2时30分至下午4时25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)	许有为先生
余邵伦先生(副主席)	曾荣辉先生
余敏先生, MH	程海欣女士
余嘉明先生	冯韵斯女士
吴庭锋先生	黄启燊先生
李嘉恒先生	詹宝瑜女士
房逸君先生	欧阳均诺先生
林玮先生	郑强峰先生
柯创盛先生, MH	简铭东先生, MH
洪锦铨先生, MH	谭肇卓先生
张姚彬先生	关坚荣先生
张培刚先生	庞智笙先生
张琪腾先生, MH	朱小芬女士(增选委员)
符碧珍女士, MH	曾佑祥先生(增选委员)
连浩民先生, MH	

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
李玉倩女士	规划署高级城市规划师/九龙5
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)
冯彩婵女士	土木工程拓展署工程师/11(东)
刘偲婷女士	渠务署工程师/九龙5

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

黎万宽女士	规划署九龙规划专员	议项 II
黄伟贤先生	规划署高级城市规划师/九龙 4	
劳智祥先生	土木工程拓展署总工程师/东 5	
刘敏权先生	土木工程拓展署高级建筑师/1(东)	
刘毅强先生	阿特金斯睿莱亚洲有限公司项目经理	

李慧思女士	房屋署建筑师(125)	议项 III
-------	-------------	--------

缺席者

黄春平先生, MH, JP
诸乐为女士

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」)第七次会议。

2. 主席表示,秘书处会在会前收到诸乐为委员及黄春平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,第六次会议记录获得通过。

II. 拟议修订《牛头角及九龙湾分区计划大纲核准图编号 S/K13/32》(观塘区议会属下房屋及发展规划委员会文件第 1/2025 号)

4. 规划署代表介绍文件。

5. 委员提出意见及查询如下:

- 5.1 委员指出彩兴路附近的房屋项目未来将有接近一万人入伙，认为彩兴路及清水湾道将无法应付相应的交通流量。
 - 5.2 委员指出经常有人在彩兴路学习驾驶，影响附近学生横过马路时的安全。
 - 5.3 委员指出观塘西分区对托儿服务有殷切需求，希望规划署在两个项目中提供有关服务。
 - 5.4 委员希望规划署在项目中提供小区会堂。
 - 5.5 委员希望规划署改善两个项目的行人连接，尤其是彩霞地道盘与山下地区的连接。
 - 5.6 委员担心彩兴路项目的地契条款列明社福设施须作严重智障人士宿舍暨展能中心用途，可能会减低项目对发展商的吸引力。
 - 5.7 委员希望规划署留意彩霞道项目未来的车辆出入口安排，因项目位于淘大花园及彩霞邨停车场之间，两边均有大量车辆出入。
 - 5.8 委员希望规划署在两个项目增设公共交通交汇处，并提前做好交通规划，包括考虑扩阔行人路。
6. 规划署代表响应委员意见及查询如下：
- 6.1 署方表示会向社会福利署(下称「社署」)转达有关于观塘西分区提供托儿服务的意见。
 - 6.2 关于彩兴路项目的严重弱智人士宿舍暨展能中心，署方表示可在设计上提供弹性，例如将中心和住宅出入口分开，以尽量减少对居民的影响。
 - 6.3 署方表示现时观塘区已有九个小區会堂 / 中心，需再研究是否必须在项目中提供小区会堂。而彩霞地道盘空间有限，初步评估如加入小区会堂的项目，在需要符合发展楼宇高度限制的前提下，便会大大减少拟议社会福利设施的提供，因此需要再交与相关部门审视及衡量需求。
7. 土木工程拓展署(下称「土拓署」)代表响应委员意见及查询如下：

- 7.1 署方表示已为彩兴路项目进行交通影响评估，发现项目不会对附近道路带来不可接受的影响。另外，运输署已建议在彩兴路附近进行道路改善工程(包括扩阔部分清水湾道和新清水湾道等，以及建设连接路让车辆由新清水湾道左转至彩兴路，预期未来彩兴路回旋处的车流量会增加，而委员关注的学车活动则会因此减少)。
- 7.2 关于彩霞道项目的行人连接，署方表示环绕项目的工地都是私人土地，虽曾研究可否兴建一条行人天桥连接至毗邻私人屋苑，但发现拟议行人桥下方现有行车通道的高度不足，影响私人屋苑停车场的运作。此外该行人天桥对附近居民的私隐亦可能构成影响。另外，署方曾研究能否在彩颐居与淘大花园之间的楼梯加建电动扶手电梯，但发现该处没有足够空间。
- 7.3 关于彩霞道的车辆出入口，署方指留意到拟议项目对面亦有一个停车场。因此将限制车辆只能经由彩霞道左转进入拟议项目，而离开时亦只能左转进入彩霞道，因此不会影响对面停车场的车流。
- 7.4 署方表示会向相关部门转达有关增设公共交通交汇处的意见。

8. 委员提出跟进意见及查询如下：

- 8.1 委员表示私人住宅项目可能会有较多人驾驶私家车，希望规划署认真考虑项目的泊车位供应及交通安排。
- 8.2 委员查询彩霞道项目的短期食物援助服务队的服务对象。
- 8.3 委员不明白为何当初扩阔新清水湾道时未有扩阔彩兴路项目附近的路段，询问未来项目的车辆是否只会经圣若瑟英文中学旁的回旋处驶至彩兴里，而不会使用新清水湾道。
- 8.4 委员指其他学校附近均设有禁止学习驾驶的规定，不明白为何彩兴路不能实施有关规定。
- 8.5 委员向规划署查询改划土地用途的程序及时间表。
- 8.6 委员表示现时彩兴路项目的用地被用作临时停车场，担心

改变土地用途后会减少区内泊车位供应。

- 8.7 委员希望社署因应该区的需要提供合适的社福设施。
- 8.8 委员希望规划署为彩兴路项目提供更多行人连接设施。
- 8.9 委员担心彩霞道发展项目落成后会造成屏风效应。

9. 规划署代表响应委员意见及查询如下：

- 9.1 署方表示彩霞道项目的设计符合《建筑物条例》及《可持续建筑设计指引》的规定，并不会造成屏风效应。
- 9.2 署方表示短期食物援助服务队的服务对象为区内有需要家庭，根据社署提供 2022 至 2023 年度的资料，观塘区共有 14 309 个受助单位。而现时服务观塘区的服务队处所为租用单位，需要寻找长远的运作处所。
- 9.3 署方表示改划土地用途的程序包括向公众展示拟议修订的草图，为期两个月。然后，城市规划委员会(下称「城规会」)展开会议聆听公众申述和意见。最后，城规会会将草图交予行政长官会同行政会议批准。

10. 土拓署代表响应委员意见及查询如下：

- 10.1 署方表示两个项目均为私人发展项目，因此现阶段未能确定项目的最终泊车位数目。惟署方在进行交通影响评估时，已根据《香港规划标准与准则》的泊车位上限估算两个项目的泊车位数量，评估结果显示两个项目不会对附近交通造成不可接受的影响。
- 10.2 署方表示两个项目均邻近巴士站及小巴士站，将来居民可使用附近的交通工具，而运输署亦会在项目入伙时与巴士或小巴营办商研究是否需要增加班次。
- 10.3 署方表示彩兴路项目的车辆出入口将设于彩兴路而非新清水湾道。
- 10.4 署方会把委员对学习驾驶路线规管的意见转达运输署跟进。

10.5 署方表示彩兴路项目邻近主要行人信道，居民可步行至附近巴士站及小巴士站乘车。

11. 主席总结委员关注的事项，并要求规划署及土拓署跟进相关意见。

12. 委员备悉文件。

III. 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 2/2025 号)

13. 房屋署代表介绍文件。

14. 委员提出意见及查询如下：

14.1 委员指出油塘区未来会有多个发展项目落成，希望房屋署及运输署预先规划高超道的公共交通安排。

14.2 委员询问碧云地道盘甲的分科诊所何时投入服务。

14.3 委员希望房屋署尽快完成德田街项目的避车处工程，避免影响附近学生。

14.4 委员关注碧云地道盘的噪音问题，指收到居民反映地盘在平日晚上 10 时后及周末晚上仍然传出噪音。

14.5 委员认为不应将宏照道第一期及第二期计划中间的用地预留作学校用途，因该区多间中小学均出现收生不足的情况。

14.6 委员希望邀请负责营运彩兴路简约公屋的机构出席会议，向委员简介入伙详情。

14.7 委员希望房屋署提供安达臣道石矿场一带房屋项目的适龄学童数据。

14.8 委员询问安达臣道石矿场一带的房屋项目的完工时间及入伙时间相距多久。

15. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

- 15.1 署方表示房屋项目完工后，一般需进行大约三至四个月的内部装修才可入伙。
 - 15.2 署方会向教育局查询适龄学童数据。
 - 15.3 署方表示需请规划署确认会否更改宏照道第一期及第二期之间用地的用途。
 - 15.4 署方表示会向碧云地道盘的工程团队反映工程噪音问题。
 - 15.5 署方表示一直与德田街地盘的工程团队保持联系，而团队表示会在地盘附近增设指示牌，并安排人手指示市民过路。
 - 15.6 署方表示暂时未能提供碧云道分科诊所的落成日期。
 - 15.7 署方表示会与运输署商讨油塘一带的交通安排。
16. 委员提出跟进意见及查询如下：
- 16.1 委员指出碧云地道盘在周末仍有作业，影响附近居民，并询问钻探工程何时完成。
 - 16.2 委员询问晓明街项目未来的管理责任谁属。
 - 16.3 委员反映德田街项目的噪音及沙尘问题严重。
 - 16.4 委员指安达臣道石矿场一带地盘的工程车辆经常于安茵街停泊，影响道路安全。
 - 16.5 委员询问房屋署是否会将宏照道项目的部分用地预留作汇基书院的新校舍。
17. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：
- 17.1 署方表示宏照道项目用地的用途需待规划署确认。
 - 17.2 署方表示会要求安达臣道石矿场一带项目的承建商注意工程车辆的违泊问题。
 - 17.3 署方表示会向晓明街项目的承建商反映工程的沙尘及噪音

问题。

17.4 署方表示会要求德田街项目的工程团队在实施临时交通措施前预先通知居民。

17.5 署方表示会向碧云道项目的工程团队反映工程的噪音问题。

17.6 署方表示未来晓明街项目的管理工作会由外判承办商负责，而负责该项目的房屋署人员为物业服务经理/物业服务(东九龙)6。

18. 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。

19. 委员备悉文件。

IV. 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 3/2025 号)

20. 主席请委员参阅文件。

21. 委员提出意见及查询如下：

21.1 委员向房屋署查询更换牛头角上邨游乐设施地垫的时间表。

21.2 委员希望房屋署工程组提供顺天邨天桥的最新图则。

21.3 委员希望房屋署尽快跟进在顺天邨加设旗杆的事宜。

21.4 委员表示区内野鸽及狗只随处便溺问题严重，认为房屋署巡查超过三万次却未对任何住户扣分并不合理。

21.5 委员敦促房屋署尽快清理顺安邨安逸楼地下会议室存放多年的防疫物资。

21.6 委员希望房屋署在拆除秀茂坪道近秀茂坪南邨巴士站旁的电梯工程围板后，扩阔并美化该位置。

21.7 委员查询房屋署对处理顺利邨利祥楼以载客升降机运送低层单位垃圾的跟进工作。

21.8 委员关注安泰邨平台植被渗水的问题。

21.9 委员希望房屋署提供有关高空掷物及宠物随处便溺的检控数字。

21.10 委员查询油丽邨垂直绿化设施的招标进度。

22. 房屋署代表响应委员意见及查询如下：

22.1 署方表示会要求牛头角上邨的物业管理团队向委员报告有关更换游乐设施地垫的时间表。

(会后备注：牛头角上邨办事处已围封损坏的游乐设施及安全地垫，并已安排游乐设施承办商到场跟进有关维修工程事宜。安全地垫预计于四月底前完成，其他游乐设施的维修进度需待承办商检查后确定。)

22.2 关于在顺天邨设置旗杆，署方表示有关位置地下有大量喉管和树根，工程人员需与树木组商讨工程细节，稍后会再向委员报告。

(会后备注：顺天邨办事处于 2024 年 12 月 27 日及 2025 年 2 月 7 日与相关委员到现场视察及研究建议工程的细则和汇报进度。)

22.3 署方表示最近已加强巡查喂饲野鸽黑点，并发现情况有所改善，未来会继续加强有关工作。

(会后备注：去年观塘区公共屋邨共有 33 宗高空掷物而被扣分的个案，其中一宗涉及从单位抛掷食物喂饲野鸽。另外有 1 宗因高空掷物而被发出迁出通知书。署方近日在牛头角上邨向一名喂饲野鸽的住户发出定额罚款通知书及执行屋邨管理扣分制。)

22.4 署方表示有关宠物随处便溺的检控数字已包含在乱抛垃圾的检控数字内，因此未能单独提供有关数字。署方会督促前线人员加强巡查及宣传工作。22.5 署方表示会与顺安邨办事处跟进安逸楼地下会议室存放防疫物资的问题。

(会后备注：存放于顺安邨安逸楼地下会议室的物资已完成分派。)

22.6 署方表示会向相关组别查询拆除秀茂坪道电梯工程围板的进展。

(会后备注：秀茂坪南邨物业服务办事处已分别在不同日子的上午和下午繁忙时段，监察秀茂坪南邨通往宝达邨的行人天桥近巴士站侧行人路的使用状况，按观察未有发现该路段有人多挤迫的情况。因此，署方暂时不会考虑在秀茂坪南邨马路边巴士站位置，扩阔有关巴士站侧的行人通道。)

22.7 关于顺利邨利祥楼以升降机运送低层垃圾的情况，署方表示屋邨的工程组正处理有关问题，稍后会向委员汇报。

(会后备注：有关加建利祥楼低层垃圾槽的工程已交予独立审查组(下称「审查组」)审视，而工程组于 2025 年 1 月中收到审查组的意见，并会按其意见修订图则后，再提交审查组审批。)

22.8 关于安泰邨平台植被渗水的情况，署方表示会邀约工程组及委员到场视察渗水位置，以作跟进。

(会后备注：工程组已对相关范围进行检查，并重新填充墙角的接驳位置。)

22.9 署方表示现时会利用人工智能技术处理高空掷物案件，以加强执法效率。另外，署方请委员提供较常出现高空掷物情况的地点，方便署方在有关位置安装闭路电视。

(会后备注：安泰邨目前已安装多套便携式监察系统，以针对性监察高空掷物的情况。)

22.10 署方表示会要求油丽邨办事处向委员报告垂直绿化设施的招标进展。

(会后备注：油丽邨物业服务办事处现正进行回标分析，预计会于 2025 年 3 月上旬完成招标程序批出有关工程合约，并于 2025 年 3 月下旬展开垂直绿化翻新工程。)

23. 委员表扬秀茂坪邨的管理公司(即创毅物业服务顾问有限公司)表现优秀。另外,委员提醒房屋署须确保农历新年期间有足够人手清理垃圾。

24. 房屋署代表表示已提醒所有清洁公司须在农历新年期间安排足够人手进行清洁工作。

25. 委员指出有工人在启田邨进行「幸福家族·缤 FUN 屋邨计划」下的油漆工作期间弄污住户窗户,却未有清理,希望房屋署跟进。

(会后备注:房屋署已于同日转交相关人员跟进并已及直接回复委员。)

26. 主席总结委员关注的事项,并要求房屋署跟进委员的意见。

27. 委员备悉文件。

V. 其他事项

28. 主席表示房屋局就观塘区内的简约公屋及过渡性房屋项目提交呈桌文件「观塘区议会(2024-2025)房屋及发展规划委员会工程进度报告-「简约公屋」及过渡性房屋」,请委员备悉文件。主席邀请委员提出查询,并请秘书处向房屋局转达。

29. 委员未有提出查询。

VI. 下次会议日期

30. 下次会议定于 2025 年 3 月 25 日(星期二)举行。

31. 议事完毕,会议于下午 4 时 25 分结束。

本会议记录于 2025 年 3 月 25 日获得通过。

观塘区议会秘书处
2025 年 3 月