

第七屆觀塘區議會屬下  
房屋及發展規劃委員會  
第七次會議記錄

日期：2025年1月21日(星期二)

時間：下午2時30分至下午4時25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

呂東孩先生, MH(主席)	許有為先生
余邵倫先生(副主席)	曾榮輝先生
余敏先生, MH	程海欣女士
余嘉明先生	馮韻斯女士
吳庭鋒先生	黃啟燊先生
李嘉恒先生	詹寶瑜女士
房逸君先生	歐陽均諾先生
林瑋先生	鄭強峰先生
柯創盛先生, MH	簡銘東先生, MH
洪錦鉉先生, MH	譚肇卓先生
張姚彬先生	關堅榮先生
張培剛先生	龐智笙先生
張琪騰先生, MH	朱小芬女士(增選委員)
符碧珍女士, MH	曾佑祥先生(增選委員)
連浩民先生, MH	

列席者

陳慧珍女士	觀塘民政事務助理專員(1)
周立根先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
陳蜜潔女士	房屋署高級房屋事務經理/東九龍一
李玉倩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍5
陳木強先生	地政總署高級產業測量師/觀塘 (九龍東區地政處)
馮彩嬪女士	土木工程拓展署工程師/11(東)
劉偲婷女士	渠務署工程師/九龍5

秘書

陳星諭女士

觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

### 應邀出席者

黎萬寬女士	規劃署九龍規劃專員	議項 II
黃偉賢先生	規劃署高級城市規劃師/九龍 4	
勞智祥先生	土木工程拓展署總工程師/東 5	
劉敏權先生	土木工程拓展署高級建築師/1(東)	
劉毅強先生	阿特金斯睿萊亞洲有限公司項目經理	
李慧思女士	房屋署建築師(125)	議項 III

### 缺席者

黃春平先生, MH, JP  
諸樂為女士

### 開會辭

主席歡迎委員會成員及各政府部門代表出席第七屆觀塘區議會(下稱「區議會」)屬下房屋及發展規劃委員會(下稱「本委員會」)第七次會議。

2. 主席表示,秘書處在會前收到諸樂為委員及黃春平委員缺席是次會議的書面通知。由於申請符合《觀塘區議會常規》第 64(1)條, 本委員會同意上述缺席申請。

### I. 通過上次會議記錄

3. 委員沒有提出意見或修訂,第六次會議記錄獲得通過。

### II. 擬議修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》 (觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 1/2025 號)

4. 規劃署代表介紹文件。

5. 委員提出意見及查詢如下:

- 5.1 委員指出彩興路附近的房屋項目未來將有接近一萬人入伙，認為彩興路及清水灣道將無法應付相應的交通流量。
- 5.2 委員指出經常有人在彩興路學習駕駛，影響附近學生橫過馬路時的安全。
- 5.3 委員指出觀塘西分區對託兒服務有殷切需求，希望規劃署在兩個項目中提供有關服務。
- 5.4 委員希望規劃署在項目中提供社區會堂。
- 5.5 委員希望規劃署改善兩個項目的行人連接，尤其是彩霞道地盤與山下地區的連接。
- 5.6 委員擔心彩興路項目的地契條款列明社福設施須作嚴重智障人士宿舍暨展能中心用途，可能會減低項目對發展商的吸引力。
- 5.7 委員希望規劃署留意彩霞道項目未來的車輛出入口安排，因項目位於淘大花園及彩霞邨停車場之間，兩邊均有大量車輛出入。
- 5.8 委員希望規劃署在兩個項目增設公共交通交匯處，並提前做好交通規劃，包括考慮擴闊行人路。

## 6. 規劃署代表回應委員意見及查詢如下：

- 6.1 署方表示會向社會福利署(下稱「社署」)轉達有關於觀塘西分區提供託兒服務的意見。
- 6.2 關於彩興路項目的嚴重弱智人士宿舍暨展能中心，署方表示可在設計上提供彈性，例如將中心和住宅出入口分開，以盡量減少對居民的影響。
- 6.3 署方表示現時觀塘區已有九個社區會堂／中心，需再研究是否必須在項目中提供社區會堂。而彩霞道地盤空間有限，初步評估如加入社區會堂的項目，在需要符合發展樓宇高度限制的前提下，便會大大減少擬議社會福利設施的提供，因此需要再交與相關部門審視及衡量需求。

## 7. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)代表回應委員意見及查詢如下：

- 7.1 署方表示已為彩興路項目進行交通影響評估，發現項目不會對附近道路帶來不可接受的影響。另外，運輸署已建議在彩興路附近進行道路改善工程(包括擴闊部分清水灣道和新清水灣道等，以及建設連接路讓車輛由新清水灣道左轉至彩興路，預期未來彩興路迴旋處的車流量會增加，而委員關注的學車活動則會因此減少)。
- 7.2 關於彩霞道項目的行人連接，署方表示環繞項目的工地都是私人土地，雖曾研究可否興建一條行人天橋連接至毗鄰私人屋苑，但發現擬議行人橋下方現有行車通道的高度不足，影響私人屋苑停車場的運作。此外該行人天橋對附近居民的私隱亦可能構成影響。另外，署方曾研究能否在彩頤居與淘大花園之間的樓梯加建電動扶手電梯，但發現該處沒有足夠空間。
- 7.3 關於彩霞道的車輛出入口，署方指留意到擬議項目對面亦有一個停車場。因此將限制車輛只能經由彩霞道左轉進入擬議項目，而離開時亦只能左轉進入彩霞道，因此不會影響對面停車場的車流。
- 7.4 署方表示會向相關部門轉達有關增設公共交通交匯處的意見。

8. 委員提出跟進意見及查詢如下：

- 8.1 委員表示私人住宅項目可能會有較多人駕駛私家車輛，希望規劃署認真考慮項目的泊車位供應及交通安排。
- 8.2 委員查詢彩霞道項目的短期食物援助服務隊的服務對象。
- 8.3 委員不明白為何當初擴闊新清水灣道時未有擴闊彩興路項目附近的路段，詢問未來項目的車輛是否只會經聖若瑟英文中學旁的迴旋處駛至彩興里，而不會使用新清水灣道。
- 8.4 委員指其他學校附近均設有禁止學習駕駛的規定，不明白為何彩興路不能實施有關規定。
- 8.5 委員向規劃署查詢改劃土地用途的程序及時間表。
- 8.6 委員表示現時彩興路項目的用地被用作臨時停車場，擔心

改變土地用途後會減少區內泊車位供應。

- 8.7 委員希望社署因應該區的需要提供合適的社福設施。
- 8.8 委員希望規劃署為彩興路項目提供更多行人連接設施。
- 8.9 委員擔心彩霞道發展項目落成後會造成屏風效應。

9. 規劃署代表回應委員意見及查詢如下：

- 9.1 署方表示彩霞道項目的設計符合《建築物條例》及《可持續建築設計指引》的規定，並不會造成屏風效應。
- 9.2 署方表示短期食物援助服務隊的服務對象為區內有需要家庭，根據社署提供 2022 至 2023 年度的資料，觀塘區共有 14 309 個受助單位。而現時服務觀塘區的服務隊處所為租用單位，需要尋找長遠的運作處所。
- 9.3 署方表示改劃土地用途的程序包括向公眾展示擬議修訂的草圖，為期兩個月。然後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展開會議聆聽公眾申述和意見。最後，城規會會將草圖交予行政長官會同行政會議批准。

10. 土拓署代表回應委員意見及查詢如下：

- 10.1 署方表示兩個項目均為私人發展項目，因此現階段未能確定項目的最終泊車位數目。惟署方在進行交通影響評估時，已根據《香港規劃標準與準則》的泊車位上限估算兩個項目的泊車位數量，評估結果顯示兩個項目不會對附近交通造成不可接受的影響。
- 10.2 署方表示兩個項目均鄰近巴士站及小巴站，將來居民可使用附近的交通工具，而運輸署亦會在項目入伙時與巴士或小巴營辦商研究是否有需要增加班次。
- 10.3 署方表示彩興路項目的車輛出入口將設於彩興路而非新清水灣道。
- 10.4 署方會把委員對學習駕駛路線規管的意見轉達運輸署跟進。

10.5 署方表示彩興路項目鄰近主要行人通道，居民可步行至附近巴士站及小巴站乘車。

11. 主席總結委員關注的事項，並要求規劃署及土拓署跟進相關意見。

12. 委員備悉文件。

### **III. 房屋署公共房屋工程進展報告**

(觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 2/2025 號)

13. 房屋署代表介紹文件。

14. 委員提出意見及查詢如下：

14.1 委員指出油塘區未來會有多個發展項目落成，希望房屋署及運輸署預先規劃高超道的公共交通安排。

14.2 委員詢問碧雲道地盤甲的分科診所何時投入服務。

14.3 委員希望房屋署儘快完成德田街項目的避車處工程，避免影響附近學生。

14.4 委員關注碧雲道地盤的噪音問題，指收到居民反映地盤在平日晚上 10 時後及週末晚上仍然傳出噪音。

14.5 委員認為不應將宏照道第一期及第二期計劃中間的用地預留作學校用途，因該區多間中小學均出現收生不足的情況。

14.6 委員希望邀請負責營運彩興路簡約公屋的機構出席會議，向委員簡介入伙詳情。

14.7 委員希望房屋署提供安達臣道石礦場一帶房屋項目的適齡學童資料。

14.8 委員詢問安達臣道石礦場一帶的房屋項目的完工時間及入伙時間相距多久。

15. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

15.1 署方表示房屋項目完工後，一般需進行大約三至四個月的內部裝修才可入伙。

15.2 署方會向教育局查詢適齡學童資料。

15.3 署方表示需請規劃署確認會否更改宏照道第一期及第二期之間用地的用途。

15.4 署方表示會向碧雲道地盤的工程團隊反映工程噪音問題。

15.5 署方表示一直與德田街地盤的工程團隊保持聯繫，而團隊表示會在地盤附近增設指示牌，並安排人手指示市民過路。

15.6 署方表示暫時未能提供碧雲道分科診所的落成日期。

15.7 署方表示會與運輸署商討油塘一帶的交通安排。

16. 委員提出跟進意見及查詢如下：

16.1 委員指出碧雲道地盤在週末仍有作業，影響附近居民，並詢問鑽探工程何時完成。

16.2 委員詢問曉明街項目未來的管理責任誰屬。

16.3 委員反映德田街項目的噪音及沙塵問題嚴重。

16.4 委員指安達臣道石礦場一帶地盤的工程車輛經常於安茵街停泊，影響道路安全。

16.5 委員詢問房屋署是否會將宏照道項目的部分用地預留作匯基書院的新校舍。

17. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

17.1 署方表示宏照道項目用地的用途需待規劃署確認。

17.2 署方表示會要求安達臣道石礦場一帶項目的承建商注意工程車輛的違泊問題。

17.3 署方表示會向曉明街項目的承建商反映工程的沙塵及噪音

問題。

17.4 署方表示會要求德田街項目的工程團隊在實施臨時交通措施前預先通知居民。

17.5 署方表示會向碧雲道項目的工程團隊反映工程的噪音問題。

17.6 署方表示未來曉明街項目的管理工作會由外判承辦商負責，而負責該項目的房屋署人員為物業服務經理/物業服務(東九龍)6。

18. 主席總結委員關注的事項，並要求房屋署認真跟進相關意見。

19. 委員備悉文件。

#### **IV. 觀塘區公共屋邨管理問題**

(觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 3/2025 號)

20. 主席請委員參閱文件。

21. 委員提出意見及查詢如下：

21.1 委員向房屋署查詢更換牛頭角上邨遊樂設施地墊的時間表。

21.2 委員希望房屋署工程組提供順天邨天橋的最新圖則。

21.3 委員希望房屋署儘快跟進在順天邨加設旗杆的事宜。

21.4 委員表示區內野鴿及狗隻隨處便溺問題嚴重，認為房屋署巡查超過三萬次卻未對任何住戶扣分並不合理。

21.5 委員敦促房屋署儘快清理順安邨安逸樓地下會議室存放多年的防疫物資。

21.6 委員希望房屋署在拆除秀茂坪道近秀茂坪南邨巴士站旁的電梯工程圍板後，擴闊並美化該位置。

21.7 委員查詢房屋署對處理順利邨利祥樓以載客升降機運送低層單位垃圾的跟進工作。

21.8 委員關注安泰邨平台植被滲水的問題。

21.9 委員希望房屋署提供有關高空擲物及寵物隨處便溺的檢控數字。

21.10 委員查詢油麗邨垂直綠化設施的招標進度。

22. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

22.1 署方表示會要求牛頭角上邨的物業管理團隊向委員報告有關更換遊樂設施地墊的時間表。

(會後備註：牛頭角上邨辦事處已圍封損壞的遊樂設施及安全地墊，並已安排遊樂設施承辦商到場跟進有關維修工程事宜。安全地墊預計於四月底前完成，其他遊樂設施的維修進度需待承辦商檢查後確定。)

22.2 關於在順天邨設置旗杆，署方表示有關位置地下有大量喉管和樹根，工程人員需與樹木組商討工程細節，稍後會再向委員報告。

(會後備註：順天邨辦事處於 2024 年 12 月 27 日及 2025 年 2 月 7 日與相關委員到現場視察及研究建議工程的細則和匯報進度。)

22.3 署方表示最近已加強巡查餵飼野鴿黑點，並發現情況有所改善，未來會繼續加強有關工作。

(會後備註：去年觀塘區公共屋邨共有 33 宗高空擲物而被扣分的個案，其中一宗涉及從單位拋擲食物餵飼野鴿。另外有 1 宗因高空擲物而被發出遷出通知書。署方近日在牛頭角上邨向一名餵飼野鴿的住戶發出定額罰款通知書及執行屋邨管理扣分制。)

22.4 署方表示有關寵物隨處便溺的檢控數字已包含在亂拋垃圾的檢控數字內，因此未能單獨提供有關數字。署方會督促前線人員加強巡查及宣傳工作。22.5 署方表示會與順安邨辦事處跟進安逸樓地下會議室存放防疫物資的問題。

(會後備註：存放於順安邨安逸樓地下會議室的物資已完成分派。)

22.6 署方表示會向相關組別查詢拆除秀茂坪道電梯工程圍板的進展。

(會後備註：秀茂坪南邨物業服務辦事處已分別在不同日子的上午和下午繁忙時段，監察秀茂坪南邨通往寶達邨的行人天橋近巴士站側行人路的使用狀況，按觀察未有發現該路段有人多擠迫的情況。因此，署方暫時不會考慮在秀茂坪南邨馬路邊巴士站位置，擴闊有關巴士站側的行人通道。)

22.7 關於順利邨利祥樓以升降機運送低層垃圾的情況，署方表示屋邨的工程組正處理有關問題，稍後會向委員匯報。

(會後備註：有關加建利祥樓低層垃圾槽的工程已交予獨立審查組(下稱「審查組」)審視，而工程組於 2025 年 1 月中收到審查組的意見，並會按其意見修訂圖則後，再提交審查組審批。)

22.8 關於安泰邨平台植被滲水的情況，署方表示會邀約工程組及委員到場視察滲水位置，以作跟進。

(會後備註：工程組已對相關範圍進行檢查，並重新填充牆角的接駁位置。)

22.9 署方表示現時會利用人工智能技術處理高空擲物案件，以加強執法效率。另外，署方請委員提供較常出現高空擲物情況的地點，方便署方在有關位置安裝閉路電視。

(會後備註：安泰邨目前已安裝多套便攜式監察系統，以針對性監察高空擲物的情況。)

22.10 署方表示會要求油麗邨辦事處向委員報告垂直綠化設施的招標進展。

(會後備註：油麗邨物業服務辦事處現正進行回標分析，預計會於 2025 年 3 月上旬完成招標程序批出有關工程合約，並於 2025 年 3 月下旬展開垂直綠化翻新工程。)

23. 委員表揚秀茂坪邨的管理公司(即創毅物業服務顧問有限公司)表現優秀。另外，委員提醒房屋署須確保農曆新年期間有足夠人手清理垃圾。

24. 房屋署代表表示已提醒所有清潔公司須在農曆新年期間安排足夠人手進行清潔工作。

25. 委員指出有工人在啟田邨進行「幸福家族·繽 FUN 屋邨計劃」下的油漆工作期間弄污住戶窗戶，卻未有清理，希望房屋署跟進。

(會後備註：房屋署已於同日轉交相關人員跟進並已及直接回覆委員。)

26. 主席總結委員關注的事項，並要求房屋署跟進委員的意見。

27. 委員備悉文件。

## **V. 其他事項**

28. 主席表示房屋局就觀塘區內的簡約公屋及過渡性房屋項目提交呈桌文件「觀塘區議會(2024-2025)房屋及發展規劃委員會工程進度報告 -「簡約公屋」及過渡性房屋」，請委員備悉文件。主席邀請委員提出查詢，並請秘書處向房屋局轉達。

29. 委員未有提出查詢。

## **VI. 下次會議日期**

30. 下次會議定於 2025 年 3 月 25 日(星期二)舉行。

31. 議事完畢，會議於下午 4 時 25 分結束。

本會議記錄於 2025 年 3 月 25 日獲得通過。

**觀塘區議會秘書處**

**2025 年 3 月**