

第七屆觀塘區議會屬下  
房屋及發展規劃委員會  
第一次會議記錄

日期：2024年1月23日(星期二)

時間：下午2時30分至下午4時29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

余邵倫先生(副主席)

余敏先生, MH

余嘉明先生

吳庭鋒先生

李嘉恒先生

房逸君先生

林瑋先生

柯創盛先生, MH

馬軼超先生, MH

張姚彬先生

張培剛先生

張琪騰先生, MH

符碧珍女士, MH

許有為先生

連浩民先生, MH

曾榮輝先生

程海欣女士

馮韻斯女士

黃啟燊先生

歐陽均諾先生

諸樂為女士

鄭強峰先生

簡銘東先生, MH

譚肇卓先生

關堅榮先生

龐智笙先生

列席者

林福亮先生

周立根先生

陳蜜潔女士

蕭亦豪先生

陳木強先生

張國豪先生

梁偉臨先生

劉偲婷女士

觀塘民政事務助理專員(2)

觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

房屋署高級房屋事務經理／東九龍一

規劃署高級城市規劃師／九龍5

地政總署高級產業測量師／觀塘

(九龍東區地政處)

土木工程拓展署高級工程師／1(東)

水務署工程師／九龍區(分配4)

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**

方子敏女士  
黎韻琪女士  
關以輝先生  
李懿婷女士

市區重建局社區發展總經理  
市區重建局社區發展高級經理  
市區重建局規劃及設計總經理  
市區重建局規劃及設計高級經理

**議項 I**

關凱怡女士

房屋署建築師(12)

**議項 II**

**缺席者**

呂東孩先生, MH(主席)  
洪錦鉉先生, MH  
黃春平先生, MH, JP  
詹寶瑜女士

## 開會辭

副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「委員會」)第一次會議。

2. 副主席表示，秘書處在會前收到呂東孩主席、洪錦鉉委員、黃春平委員及詹寶瑜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，本委員會同意上述四項缺席申請。

### **I. 市區重建局觀塘區項目進度報告 (觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 1/2024 號)**

3. 市區重建局(下稱「市建局」)代表介紹文件。

4. 委員提出意見及查詢如下：

4.1 委員表示歡迎市建局能在短時間內因應流標作出回應，改變規劃。然而，在項目最新規劃方案的建議中，新增住宅供應和提升建築物高度或會影響附近凱匯和月華街的居民，希望市建局多與居民溝通。

4.2 委員希望市建局加快重建，儘快在觀塘市中心第四及第五發展區(下稱「發展區」)提供一條 24 小時開放的有蓋行人通道，以連接觀塘港鐵站。

4.3 委員希望市建局在可行的情況下，儘早落實有關觀塘道巴士線的改善措施，以減少開源道迴旋處的擠塞情況。

4.4 委員要求運輸署考慮取消由觀塘道附屬道路駛出觀塘道的交通燈組，認為該交通燈阻礙了觀塘道的交通。

4.5 委員反映項目附近部分居民擔心垂直城市設計會造

成屏風效應，希望市建局多加留意並與持份者溝通。

- 4.6 委員表示觀塘區居民對牙科等醫療保健服務需求殷切，希望日後相關政府部門能再次考慮在發展區提供相關服務，以滿足市民需求。
- 4.7 委員表示支持加入住宅元素，加強觀塘市中心的重要性，惟擔心香港經濟持續不明朗會導致重建項目再次流標，詢問市建局是否有後備方案。
- 4.8 委員希望發展區能提供跨境交通服務，方便居民前往大灣區。
- 4.9 委員希望市建局研究儘早落實各項交通改善措施的可行性，包括讓小巴離開總站後右轉協和街及擴闊觀塘道。委員亦請市建局檢視前往凱匯停車場的交通安排。

5. 市建局代表備悉委員意見，並就委員意見及查詢回應如下：

- 5.1 關於觀塘市中心的交通問題，發展區的地盤將設有兩個車輛出口，分別設於協和街及康寧道。局方亦建議將原有的觀塘道出口改作只限緊急車輛之用，以改善觀塘道的交通情況。
- 5.2 此外，局方亦建議擴闊觀塘道並提供巴士專用停車處，以改善因巴士上落客需要而導致觀塘道交通擠塞的情況。由於該處有很多地下管道及電纜，局方須先為這些地下管道及設施進行改道，才可開展上述擴闊觀塘道及新增專用巴士停車處的改善工程。局方會研究在招標前儘早展開地下管道設施改道工程的可行性。
- 5.3 局方表示會擴闊康寧道，並新增兩條行車線，方便車輛直接由康寧道左轉經觀塘道下通道駛往藍田方向，不需駛經開源道迴旋處。另外，局方亦會向運輸署建議改善觀塘道巴士站的停站安排，將不需駛經迴旋處的巴士路線放在觀塘道近康寧道的較後位置，以助車

輛分流。局方亦會增設一條左轉線，讓車輛直接左轉前往協和街。局方相信上述措施可紓緩開源道迴旋處的擠塞情況。

5.4 就委員提出取消有關觀塘道附屬道路交通燈組的建議，局方表示該交通燈組由運輸署管理，局方會向該署反映有關建議。

5.5 關於委員提到的屏風效應，局方表示項目將設有兩個不少於 15 米高及 15 米闊的通風廊，有助空氣流通。

5.6 關於跨境巴士服務，局方表示已去信運輸署，希望該署提供類似觀塘市中心第二及第三發展區的跨境巴士站，由運輸署管理，詳情有待該署回覆。

## 6. 委員提出跟進意見及查詢如下：

6.1 委員重申市建局須研究儘快增設行車線，供車輛左轉至協和街的可行性，以紓緩觀塘道迴旋處的擠塞情況。

6.2 委員查詢發展區的新增住宅供應涉及多少新增人口及住戶。

6.3 委員希望將來在發展區提供分科診所，方便觀塘區居民求醫。

6.4 委員希望增加來往安達臣道發展區一帶的公共交通，方便居民前往觀塘市中心。

6.5 委員詢問發展區會否採用智能停車場設計。

6.6 委員詢問項目會否設有建築期限，以免日後發展商因經濟情況而延遲展開項目工程。

6.7 委員表示現時裕民坊對出的臨時休憩用地非常受兒童歡迎，希望市建局日後亦會提供同類的休憩設施。

## 7. 市建局代表回應委員意見及查詢如下：

- 7.1 關於交通安排，局方會適時向交通運輸委員會詳細交代有關事宜。
- 7.2 關於住宅供應及人口增長，局方初步估計發展區會新增約 1 750 個住宅單位，而人口則會相應增加約 4 000 至 4 100 人。
- 7.3 關於設分科診所，局方進行技術評估時已預留空間提供不同政府設施，惟實際所提供的政府設施，須由相關政府部門提出，並確認有關設施的用途和撥款後方能確定。
- 7.4 關於由安達臣道發展區來往觀塘市中心的交通，局方會向運輸署反映。
- 7.5 關於智能停車場設計，局方表示會研究於停車場採用多項智能元素，包括提供電動車充電設施。
- 7.6 關於建築期限，局方表示地政總署會於地契訂明建築期限，預計不多於 11 年。
- 7.7 關於裕民坊對出空地的臨時遊樂場，局方表示將來地盤開始動工時，為避免影響工程進度，或未能繼續提供有關設施。

8. 委員提出跟進意見及查詢如下：

- 8.1 委員詢問市建局日後會否在巴士站加入科技元素，以改善市民的候車體驗及減少巴士上落客時所造成的擠塞。另外，委員亦擔心日後車輛排隊進入停車場可能會引起回堵問題。
- 8.2 委員希望將來的發展商能提供多元化的休憩設施，照顧不同年齡居民的需要。
- 8.3 委員表示項目位於觀塘市中心最繁忙的位置，希望市建局在發展區增設不同行人通道，以連接港鐵站及方

便市民前往觀塘道乘車。

- 8.4 委員預計項目日後會吸引很多旅客，詢問市建局會否提供旅遊車泊車位等配套設施。
- 8.5 委員表示現時市建局在裕民坊對出設置的臨時休憩設施非常受歡迎，詢問該局可否延長設施的開放時間。
- 8.6 委員詢問市建局會否在發展區提供社區會堂，並請該局在設計觀景台時留意安全問題。
- 8.7 委員認為現時裕民市集設於商場內，位置較為隱蔽且人流不多，詢問市建局能否藉着是次項目發展的契機，改善裕民市集的經營環境。
- 8.8 委員詢問未來連接觀塘港鐵站的行人天橋管理權誰屬。
- 8.9 委員詢問市建局將來會否在發展區的平台提供休憩設施，以及會否採用環保元素以支持綠化城市。
- 8.10 委員希望市建局將來在發展區提供牙科及中醫服務。

9. 市建局代表回應委員意見及查詢如下：

- 9.1 關於停車場安排，局方表示地下停車場閘口與地面公眾路段之間會預留一段距離，足夠予十數架車輛進入地下停車場，因此預計排隊車輛不會影響公眾路段。
- 9.2 關於行人連接，局方希望盡量減少市民使用最擠迫的觀塘港鐵站 A 出口，並引導市民使用人流相對較少的 C 出口。土木工程拓展署亦會建造一條行人隧道連接觀塘市中心及牛頭角道，協助疏導人流。
- 9.3 關於旅遊車泊車位，局方表示發展區將設有旅遊車泊

車位。

- 9.4 關於社區會堂，局方已預留約 1 500 平方米樓面面積作多用途活動室，切合不同社區需要。
  - 9.5 關於觀塘港鐵站平台的管理權，局方將與港鐵詳細商討。
  - 9.6 關於環保設計，局方表示會在發展區加入不同環保元素，例如可供手機充電的太陽能座椅等。
  - 9.7 關於提供牙科及中醫服務，局方表示理解委員的關注。然而，項目內所提供的政府設施，須由相關政府部門進行評估及確定後方能落實。據了解，政府部門在確定政府設施前需要考慮許多因素，包括撥款申請的所需的時間及資源分配。
10. 委員指剛才市建局提到停車場可容納十多架車輛排隊，但委員認為並不足夠，認為仍有機會造成公眾路段擠塞。
  11. 市建局代表表示理解委員的關注，相信日後可應用更先進科技以減少車輛的輪候時間。
  12. 副主席總結，委員及市民均關注項目進度，支持項目儘快上馬，改善觀塘市中心的整體配套。同時，鑒於目前經濟狀況不明朗，希望市建局在項目發展中保持彈性，並繼續與區議會保持緊密溝通，聽取意見。
  13. 委員備悉文件。

## **II. 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 2/2024 號)**

14. 房屋署代表介紹文件。
15. 委員提出意見及查詢如下：

- 15.1 委員表示收到居民投訴碧雲道地盤乙的噪音問題，並指房屋署正在該處進行岩石爆破工程。委員認為隔音屏障的隔音效果並不理想，未能改善噪音問題，並詢問為何隔音屏障的設計與環保署原來的設計不同。
- 15.2 委員表示去年暴雨時，碧雲道地盤甲附近出現大量泥石流及山澗水，希望房屋署採取措施，避免將來屋苑落成後出現類似情況。
- 15.3 委員提及鯉魚門公營房屋發展計劃第四期(下稱「鯉魚門第四期」)，詢問居民或公眾人士使用高宏苑公眾設施的安排。
- 15.4 委員表示由於經常有大型車輛進出地盤，高超道與碧雲道交界的路面破爛，詢問房屋署修路責任誰屬。委員亦指高超道與碧雲道交界地盤的燈光太強，影響高翔苑居民。
- 15.5 委員表示高超道與碧雲道交界的行人過路設施未有明確指示牌，導致人車爭路，情況不理想。另外，委員表示現時車輛無法由碧雲道右轉至高超道，影響附近兩間學校的校巴接送學生。
- 15.6 委員希望房屋署要求承辦商多與不同持份者溝通，包括高俊苑的法團、周邊學校及高翔苑居民。
- 15.7 委員詢問碧雲道地盤甲及地盤乙落成後會否提供時租車位，並詢問房屋署是否根據《香港規劃標準與準則》的最高標準釐定泊車位數目，以及是否有空間再增加泊車位供應。
- 15.8 委員指出區內有很多持份者關注宏照道第一期及第二期之間的學校用地是否仍預留作學校用途。委員認為區內很多學校已收生不足，希望用地可改作其他用途。
- 15.9 委員詢問房屋署宏照道第二期是否確定已改為「綠表

置居計劃」(下稱「綠置居」)屋苑。

15.10 委員詢問宏照道第一期的單位是否會優先分配予彩虹邨重建計劃的受影響居民。

15.11 委員表示收到麗晶花園及啟業邨居民的投訴，指宏照道工程引致老鼠出現。

15.12 委員要求房屋署在「房屋署公共房屋工程進展報告」(下稱「進展報告」)中加入觀塘區的過渡性房屋及「簡約公屋」項目，方便區議會跟進。

16. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

16.1 關於碧雲道地盤乙的工程噪音問題，地盤的土地平整工程需到今年七月才完成。署方會跟進有關事宜，並向負責人員了解隔音屏障的問題。

16.2 關於碧雲道地盤甲的泥石流及山澗水，署方表示會於會後了解出現有關情況的位置。如有需要，署方會聯絡有關部門處理排水問題。

16.3 關於高宏苑的公眾設施，署方暫時未有相關資訊。

16.4 關於高超道與碧雲道交界的燈光問題，署方表示承辦商曾調校燈光亮度，但會請他們再作調整。

16.5 關於碧雲道地盤甲及地盤乙的噪音及交通阻塞問題，署方不排除該處有其他政府部門工程，會盡量安排承辦商監管泥頭車。另外，署方會聯絡警察處理違例泊車問題，避免影響行人過路處或阻礙校巴接送學生。

16.6 關於與附近學校等不同持份者溝通，署方會向項目團隊反映有關問題。

16.7 署方表示暫時未有資料顯示將來會在碧雲道地盤甲

及地盤乙提供時租車位。

- 16.8 關於宏照道第一期及第二期之間的學校用地是否仍預留作學校用途，署方表示有待教育局回覆。
- 16.9 署方表示現時宏照道第二期為綠置居屋苑。如日後有任何更改，署方會再向委員報告。
- 16.10 關於宏照道第一期的單位會否優先分配予彩虹邨居民，署方表示正研究有關安排，如有進一步資訊會再向委員報告。
- 16.11 關於啟業邨的鼠患問題，署方表示承辦商每星期都會進行滅蟲滅蚊工作，暫時未有出現鼠患問題，但會請承辦商留意有關情況。
- 16.12 關於在進展報告中加入觀塘區的過渡性房屋及「簡約公屋」項目，署方表示一直有向房屋局反映意見，亦有邀請房屋局代表出席會議。署方會在會後再次向房屋局表達有關意見。

17. 委員提出跟進意見及查詢如下：

- 17.1 委員查詢宏照道第一期及第二期預留了多少面積作社福設施，並指觀塘西長者人口較多，需要更多空間提供社福設施。
- 17.2 委員表示觀塘區學校普遍收生不足。如剛才提到的學校用地用途有變，委員請房屋署儘快通知區議會。
- 17.3 委員查詢房屋署會在宏照道項目預留多少單位予彩虹邨居民，以及項目的落成時間能否配合彩虹邨重建計劃。
- 17.4 委員詢問為何未有將曉光街的公營房屋項目列入進展報告。
- 17.5 委員表示曾向房屋署反映鯉魚門第四期的噪音問題，但未收到該署回覆。委員認為屋邨管理諮詢委員會解

散後，委員與房屋署及地盤的溝通變差，希望該署加強與新一屆區議會的聯繫。

17.6 委員希望房屋署在進展報告列明工程項目的全名，而非使用英文代號，以便委員跟進。

17.7 委員表示安達臣道石礦場一帶的地盤泥頭車進出時導致很多沙石留在安秀道一帶的路面，希望房屋署留意。另外，委員表示安秀道的違例泊車問題嚴重，部分車輛沒有車牌，無法識別車輛的所屬地盤，即使多次報警情況亦未有改善。

17.8 委員希望房屋署就碧雲道地盤甲及地盤乙的工程時間表與不同持份者作更好溝通。

17.9 委員希望碧雲道的油塘分科診所可儘快落成，惠及觀塘區居民。

17.10 委員表示高超道完全沒有巴士站及小巴士站，希望房屋署儘早與運輸署研究提供相關服務。

18. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

18.1 關於宏照道第一期及第二期的社福設施，署方表示社會福利署仍在檢視項目設計，並未確定社福設施的面積，但有關項目將提供一間安老院、一間長者日間護理中心、一間日間幼兒中心、一間幼稚園、一個自修室、一個展覽中心、一間長者鄰舍中心、一間特殊幼兒中心及一間到校前康復服務中心。

18.2 關於宏照道的綠置居會否預留單位予彩虹邨居民，署方表示重置居民非常複雜，署方會持續跟進有關事宜，希望委員耐心等待。

18.3 署方表示會了解曉光街的公營房屋項目為何未加入進展報告中，稍後會向委員會報告。

18.4 關於承辦商與持份者的溝通，署方表示承辦商設有團

隊負責與持份者溝通，會向他們反映委員的意見。

18.5 關於安達臣道石礦場一帶工程的名稱，署方指目前僅有工程代號，一有正式名稱便會儘快公布。

18.6 關於泥頭車的違例泊車問題，如有關車輛屬於承辦商，署方會要求承辦商停止違例泊車；如有關車輛並非屬於承辦商，署方會報警求助。

19. 委員提出跟進意見及查詢如下：

19.1 委員表示關注碧雲道地盤甲及地盤乙將來的運輸問題，以及該區能否容納龐大的人口，並希望房屋署在該區增設更多巴士站及小巴士站。

19.2 委員表示將來高超道改道，以及工程所造成的噪音及空氣污染會影響附近學校，希望房屋署注意。

19.3 委員認為宏照道第二期是否改為綠置居會影響該區的規劃和配套，希望房屋署儘早公布有關安排。

19.4 委員希望房屋署能清楚列明各工程項目的負責人，方便委員跟進。另外，委員希望房屋署可聯同不同部門邀請當區議員及物業管理公司等不同持份者到現場視察及交流。

19.5 委員表示很多康瑞苑居民反映碧雲道工程造成噪音、鼠患及野狗問題，希望房屋署督促承辦商解決有關問題。

20. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

20.1 署方表示明白委員關注碧雲道第一期及第二期將來的配套問題，會向部門反映意見。

20.2 署方表示目前宏照道第二期仍然是綠置居項目，並指綠置居或公營房屋的配套不會有很大分別。

20.3 署方表示建築師不時外出工作，或因此未能接聽電

話，會請他們多加留意。另外，進展報告中的電話是負責該項目的建築師電話，而非承辦商的電話。

21. 副主席希望房屋署認真跟進以上事項。
22. 另外，委員希望重設上屆委員會的議項「觀塘區公共屋邨管理問題」，並由秘書處於會前收集委員對公共屋邨管理問題的意見，再由房屋署提供書面回覆。
23. 委員指房屋署最近有很多人人事變動，希望房屋署提供最新架構圖。

(會後備註：房屋署代表告之各委員因應人事變動，房屋署東九龍區域架構圖表已作更新並附上屋邨管理人士名稱、工作電話及電郵，以便聯絡；秘書處已於 2024 年 1 月 25 日協助以電郵分發各委員備悉。)

24. 委員希望房屋署加緊跟進順利邨利明樓 22 樓防煙門的問題。

(會後備註：當接獲委員的意見後，順利邨物業服務辦事處(下稱「辦事處」)已隨即聯絡房屋署工程組及相關部門到現場實地視察。經檢視後，因為該樓層樓梯天花頂裝設有電訊承辦商的線路箱，為符合消防條例要求，因此防煙門裝置時需要向外移以作出位置上的調整。就此事，辦事處亦已於 2024 年 2 月 7 日商約有關電訊承辦商及各相關部門到場商討及研究優化方案，並要求該電訊承辦商提交更改線路箱位置的建議，再作出研究及與各方面協調，以安排進行相關優化工程。)

25. 房屋署代表表示會跟進以上問題。
26. 委員備悉文件。

### III. 下次會議日期

27. 下次會議定於 2024 年 3 月 26 日(星期二)舉行。

28. 議事完畢，會議於下午 4 時 29 分結束。

本會議記錄於 2024 年 3 月 26 日獲得通過。

觀塘區議會秘書處

2024 年 3 月