

第七屆觀塘區議會
第十一次全會會議記錄

日期： 2025 年 9 月 29 日(星期一)

時間： 上午 10 時正至下午 1 時 01 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

主席

何立基先生, JP

議員

余邵倫先生

余敏先生, MH

余嘉明先生

吳庭鋒先生

呂東孩先生, MH

李淑媛女士, MH

李嘉恒先生

房逸君先生

林峰先生, MH

林瑋先生

金堅女士

柯創盛先生, MH

洪錦鉉先生, MH

馬軼超先生, MH

張姚彬先生

張培剛先生

張琪騰先生, MH

梁思韻女士

符碧珍女士, MH

許有為先生

連浩民先生, MH

陳耀雄先生, MH

曾榮輝先生

程海欣女士

馮韻斯女士

黃春平先生, BBS, MH, JP

黃啟燊先生

楊莉瑤女士

詹寶瑜女士

劉嘉華先生

歐陽均諾先生

諸樂為女士

鄧咏駿先生

鄭強峰先生

賴永春先生, MH

簡銘東先生, MH

譚肇卓先生

關堅榮先生

龐智笙先生

列席者

陳慧珍女士

張家朗先生

張天頤總警司

謝翠恩總警司

李沛賢先生

文卓禧先生

鍾玉明先生

觀塘民政事務助理專員(1)

觀塘民政事務助理專員(2)

警務處觀塘警區指揮官

警務處秀茂坪警區指揮官

警務處觀塘警區警民關係主任

警務處秀茂坪警區警民關係主任

土木工程拓展署高級工程師/1(東)

凌煒傑先生	房屋署物業管理總經理(東九龍)
廖健威先生	運輸署總運輸主任/九龍 2
羅潔娜女士	食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監
梁保華先生	社會福利署觀塘區福利專員
張綺美女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(九龍)
吳見青女士	康樂及文化事務署觀塘區康樂事務經理
方嘉瑩女士	康樂及文化事務署觀塘區副康樂事務經理(分區支援)
周德心女士	觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)
馮志文先生	觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
易慧思女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)
鄧俊明先生	觀塘民政事務處高級聯絡主任(3)
葉玉薇女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(4)
許寶如女士	觀塘民政事務處一級行政主任(區議會)

秘書

周立根先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	--------------------

應邀出席者

黎萬寬女士	規劃署九龍規劃專員	議項 II
李玉倩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 5	
黃伯昌先生	規劃署城市規劃師/九龍 2	
勞智祥先生	土木工程拓展署總工程師/東 5	
劉力榮先生	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	
鍾卓明先生	運輸署總機電工程師/巴士安全	議項 III
林檳先生	運輸署高級機電工程師/巴士安全	
胡倩倩女士	百度智能駕駛海外業務港澳區域總經理	
黃文晞女士	百度智能駕駛香港項目發展高級經理	
董錫洲先生	百度智能駕駛香港項目發展高級經理	
陳永祥先生	百度智能駕駛高級安全顧問	
黃明慈先生	香港中旅汽車服務有限公司董事總經理	
曾生龍先生	香港中旅汽車服務有限公司副總經理	

缺席者

吳承華先生	
-------	--

主席歡迎各位議員和政府部門代表出席第七屆觀塘區議會第十一次全會會議。

2. 主席表示，秘書處在會前收到吳承華議員缺席是次會議的書面通知，待

收到相關補充資料後，會就該項缺席申請徵詢議員意見。

(會後備註：秘書處於會後以傳閱文件徵詢議員意見，由於吳承華議員的申請符合《觀塘區議會常規》第 64(1)條，議員同意上述缺席申請。)

~~議項 I 通過上次會議記錄~~

~~3. 第十次會議的會議記錄並無修訂，獲得通過。~~

議項 II – 擬議修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》 (觀塘區議會文件第 16/2025 號)

4. 主席歡迎規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師/九龍 5 李玉倩女士、城市規劃師/九龍 2 黃伯昌先生；土木工程拓展署(下稱「土拓署」)總工程師/東 5 勞智祥先生、高級建築師/1(東)劉力榮先生；阿特金斯睿萊亞洲有限公司項目經理劉毅強先生，向議員匯報擬議修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》的詳情。

6. 規劃署及土拓署代表介紹文件所載的三個發展的擬議修訂項目，包括茶果嶺道私營房屋發展計劃(下稱「修訂項目 A」)、茶果嶺道 428 號榮山工業大廈用地(下稱「修訂項目 B」)及油塘崇信街 18 號蔚藍東岸用地(下稱「修訂項目 C」)。

7. 議員提出意見及查詢如下：

7.1 柯創盛議員對於修訂項目 A 將茶果嶺道一幅商業用地改劃為私營房屋用途表示關注。他希望新的發展項目不會增加觀塘區的交通壓力，並強調相關地段北面臨時停車場的過渡安排至為關鍵，須避免因項目施工或現時泊於該處過百部車輛轉至其他位置停泊而導致觀塘區的交通更為擠塞。此外，他期望擬議的發展項目能為社區帶來正面效益，並建議利用其西側翠屏河的優勢，加強該項目對外的連接，例如興建行人天橋或其他配套設施等。

7.2 呂東孩議員表示支持文件中的三個修訂項目。他關注修訂項目 A 如何妥善安排原有泊車位的過渡措施，並且關心項目周邊是否有足夠的泊車位。另一方面，他讚賞修訂項目 C 中關設的公眾海濱長廊，並期望修訂項目 B 所關設的公眾海濱長廊能同樣保持其連貫性。他亦關注修

訂項目 B 旁油塘灣的水體發展，建議在該處增設水上活動或旅遊項目，並增建上落船設施。

- 7.3 鄧咏駿議員對修訂項目 A 表示支持，指出該處原先規劃作環保捷運系統的其中一個車站及其相關商業發展項目，現時擬議改劃作私營房屋用途，當時擬議的成業街公園已改為對面翠屏河公園的一部分。他希望政府推行修訂項目 A 以繼續發展相關地段，並在該處興建有蓋行人通道，方便市民前往港鐵觀塘站及麗港城。他亦指出，該項目位置現時臨時停車場提供不少泊車位，而觀塘區亦面對泊車位短缺的問題，因此，他建議將來該發展項目招標時，應明確規劃一定數目的公眾泊車位，以紓緩區內的交通壓力及市民的泊車困難。
- 7.4 鄭強峰議員對修訂項目 A 表示關注，指出將相關地段由商業項目改為私營住宅項目，將為該區新增約三千名居民，對附近交通構成壓力。他提到，原有規劃中會興建 24 小時可使用的接駁設施，連接至現有行人天橋，希望相關設施可以保留並且能夠無障礙使用。此外，他亦希望進一步瞭解項目的交通改道安排。
- 7.5 簡銘東議員指出，觀塘區缺乏中大型車輛停泊地點，若取消修訂項目 A 地段的臨時停車場而不作補充，區內違例泊車問題恐會加劇。他建議參考大角咀港灣豪庭預留空間供中大型車輛停泊，希望茶果嶺道項目能同樣考慮實際泊車需求。此外，他提議若將來觀塘碼頭巴士總站重建後未能提供足夠空間以容納現有巴士路線及泊車位，可考慮將擬議私營房屋項目作為替代選址。此外，他希望有關部門重新考慮在港鐵觀塘站加建並延伸至觀塘法院的行人天橋，以提升步行便利性。
- 7.6 楊莉瑤議員表示，雖然修訂項目 A 擬議的私營房屋計劃已包含部分基礎設施，但面對人口增加，現有設施難以滿足居民需求，交通和公共設施壓力也隨之上升。她建議規劃時增設休憩空間、綠化地帶、健康及教育設施等，以提升居民生活質素並應對未來需要。
- 7.7 張培剛議員關注修訂項目 A 涉及的臨時停車場，認為應妥善安排中大型車輛泊車位的過渡措施。他指出觀塘上坡地區如秀茂坪或安達臣新發展區的馬路旁已加設多個中大型車輛泊車位，導致晚間部分道路只剩單線通行。另一方面，他認為發展項目應預先做好規劃，並詢問規劃署為何提出修訂項目 C 以補回修訂已落成住宅項目的規劃。

8. 規劃署代表的綜合回應如下：

- 8.1 關於修訂項目 C：署方表示修訂項目 C 所涵蓋的蔚藍東岸用地，原先與鄰近的油塘工業區用地一樣，均屬於綜合發展區。由於蔚藍東岸住宅項目已竣工，現時將相關用地改劃為住宅用途，旨在反映最新的發展參數，並無對原有規劃產生實質影響。此外，綜合發展區的規劃程序相對嚴格，而住宅類別的規劃則具有較大彈性；如日後需作規劃調整，相關程序將更為簡化。
- 8.2 關於修訂項目 A：署方指出修訂項目 A 所涉及的用地原本規劃為商業用途，並已配套相關社區設施以支持商業發展。現時該幅用地擬議改劃為住宅用途，將保留有利社區的建議，包括能連接至觀塘游泳池及港鐵觀塘站的全天候行人天橋系統。經研究後，署方認為有需要增設公眾停車場，並已獲運輸署同意，將根據實際需求提供合適數目的泊車位，涵蓋私家車及重型車輛，以滿足不同車種的泊車需求。此外，署方補充，該幅用地早前規劃作商業用途時，未有配置社會福利設施；而改劃為住宅後，將新增包括社會福利設施在內的相關配套。
- 8.3 關於臨時停車場：署方表示修訂項目 A 的現有臨時停車場將於項目施工時停止運作；待住宅項目竣工後，該幅用地新規劃的停車場方可重新提供泊車位。在過渡期間，有部分車輛可轉移至其他停車場，包括設於公營或私營發展用地的臨時泊車設施。此外，房屋署亦會開放公營房屋項目的剩餘泊車位予公眾使用，涵蓋私家車及大型車輛泊車位。
- 8.4 關於觀塘碼頭的發展：署方表示，觀塘碼頭重建屬商業發展項目，目前尚未確定具體實施時間，因此現階段該處的公共設施會維持原狀。署方亦指出，在用地規劃時會檢討公眾設施配置，並根據實際用途分配空間，以納入實用及便利的設施，同時配合地區在商業及公共用途上的需求。
- 8.5 關於修訂項目 B：署方表示，各界正積極研究如何善用修訂項目 B 之用地以推動發展。該項目於規劃階段已預留設置登岸階梯的空間。原申請人亦曾建議在用地增設商業設施，配合水體日後可作遊艇港發展。

9. 土拓署代表就修訂項目 A 作出的綜合回應如下：

- 9.1 關於交通規劃：署方指出，修訂項目 A 包括已規劃的交通舒緩措施，預計未來會要求發展商將現時成業街的雙線東行車道擴展為三線車道，以改善交通流量。相關工程涉及拆除該處花槽，從而擴闊路面以增設第三條車道。此外，由於項目的車輛入口將設於茶果嶺道，而出口則將設於成業街，車輛離開時可選擇在成業街右轉前往觀塘市中心，

或左轉經偉發道再上觀塘繞道，以分流車輛路線，減低對茶果嶺道和觀塘道路口的交通壓力。

- 9.2 關於附近大型交通項目的影響：署方指出，在項目規劃階段已考慮鄰近交通發展，包括即將啟用連接至將軍澳的 T2 主幹路，預期通車後能有效舒緩觀塘區內交通流量。基於上述交通配套的規劃，署方預計將來住宅項目入伙時，並不會對觀塘區內交通運作構成無法克服的技術困難。
- 9.3 關於行人連接性：署方表示，項目規劃包括興建 24 小時可使用的行人天橋，連接觀塘游泳池及通過觀塘市中心發展項目連接至港鐵觀塘站。另外，鑑於項目毗鄰翠屏河，亦將設置行人出入口通往翠屏道、成業街及茶果嶺道，提升整體步行可達性。

10. 議員接着提出的意見及查詢如下：

- 10.1 張琪騰議員表示，修訂項目 A 將車輛的入口和出口分別設於茶果嶺道及成業街，此舉有助舒緩觀塘道的交通壓力。然而，他指出成業街現時道路燈號時間較短，經常出現交通擠塞情況，且成業街近工業大廈的路段經常因上落貨或違泊車輛而被阻塞，使車輛由成業街繞往觀塘道變得困難。他建議相關部門研究改善該處交通問題的措施，例如調整茶果嶺道經觀塘法院旁轉往觀塘道的道路設計。此外，土拓署提及的 T2 主幹路，車輛由觀塘區駛進 T2 主幹路較為轉折，未必如由將軍澳前往九龍西便捷，因此他關注項目的交通設計能否應對落成後帶來的人口增長。
- 10.2 曾榮輝議員指出，修訂項目 A 位於觀塘市中心商貿區的樞紐位置，其毗鄰的翠屏河經過改善工程後，周邊景觀得到美化，因此項目具有發展為區內地標的潛力。該項目雖擬用作私營房屋發展，但他認為亦可如灣仔喜帖街住宅項目般，於重建後成為市民休閒及打卡地點，促進地區經濟。同時，他提及項目周邊缺乏民生設施，居民需到翠屏邨或麗港城購買所需用品，認為項目與周邊地區的連接性值得關注。
- 10.3 吳庭鋒議員就修訂項目 A 於成業街的交通安排提出關注。他指出，若相關路段由現有設計增設為三條行車線，將經成業街駛往觀塘商貿區的車流需從三線匯入兩線，進一步加劇該處的交通壓力。他擔憂此舉可能導致嚴重交通擠塞，認為相關部門應作更全面及審慎的道路設計評估。另一方面，他提到目前該處的臨時停車場主要供大型貨車使用，而一般公共屋邨或未能提供足夠泊位以容納該等車輛。因此，他希望相關部門積極研究並提出具體可行的配套方案，以應對上述問題。

10.4 鄧咏駿議員指出成業街的交通十分繁忙，現有交通燈位經常出現嚴重塞車，因此他建議相關部門及早檢討並規劃交通改善措施，例如調整部分巴士路線，避免途經敬業街再轉入成業街及茶果嶺道，以提升道路通行效率。此外，他提到過往多見居民遷入住宅項目後，相關社會福利設施才陸續落實，導致某些復康、青少年或長者服務項目引發附近居民爭議。因此，他建議在規劃初期即清晰界定項目內社會福利設施內容及落實順序，以加深居民對社區功能的認識，促進設施與周邊環境協調融合。

11. 規劃署代表就修訂項目 A 作出的補充回應如下：

11.1 關於地點：署方表示該幅用地交通便利，毗鄰商貿區，並設有行人天橋連接至鄰近住宅區，項目包括私營住宅及商業發展，商業部分包括零售設施和食肆，以應對周邊居民及上班人士的需求。考慮到翠屏河美化的環境，擬訂方案主要在河畔設置零售設施，為遊客及附近居民提供合適的環境和配套。

11.2 關於社福設施：署方表示項目會要求社會福利設施須與住宅發展同期完成。發展商及未來居民可參考地契內容，了解相關設施規劃要求。

11.3 關於臨時停車場：根據委託顧問公司調查，發現有 5.5 噸大型車輛停放於現有臨時停車場。此類輕型貨車可轉移至其他尚未發展的政府土地，其他車輛則可前往私人或政府用地例如公共屋邨停泊。

11.4 關於觀塘碼頭：署方回應議員關注，指出修訂項目 A 與觀塘碼頭的協調由運輸署等部門適時評估。

12. 土拓署代表就修訂項目 A 作出補充回應如下：

12.1 關於成業街：署方回應議員對成業街交通安排的關注，項目將車輛出口設於成業街的同時，預計於出口位置設置燈控路口，以配合敬業街及成業街的交通燈操作，使車輛按燈號有序進出，加強車流管控。署方表示已就此設計與相關部門商討，預計項目對周邊交通影響有限。

12.2 關於 T2 主幹路：署方表示 T2 主幹路可降低駛入觀塘區的車輛數目，以紓緩區內整體交通壓力，並非透過將區內車輛分流至 T2 主幹路。根據顧問報告評估，該項目預計不會對觀塘區內交通構成技術上無法解決的困難。

13. 議員接着提出的意見及查詢如下：

- 13.1 簡銘東議員指出，在觀塘區工作的市民對交通運輸及車位供應均十分關注。由於商貿區大部分土地已完成發展並建為商業樓宇，地面空間不足以劃設足夠車位。他認為泊車位充足與否，應於規劃階段優先考量，而不應待發展完成後由運輸署作出補救措施。他強調，對泊車位數目的重視不僅關乎住宅項目，更涉及區內就業人口的日常通勤需求。
- 13.2 龐智笙議員表示，目前成業街常見交通擠塞，車輛經常在臨時停車場附近滯留。他憂慮若將來項目的車輛出口設於成業街且僅依賴燈控管理車流，將難以有效改善塞車情況，可能對居民日常生活構成影響。此外，他關注觀塘區大型車輛泊車位不足，擔心臨時停車場停用後，現有公共屋邨或區內其他地點未必能容納該處的大型車輛。
- 13.3 張培剛議員認為現時停泊於臨時停車場的車輛缺乏妥善安排，他建議相關部門主動提供周邊停車場的泊車位資訊，以協助車輛分流。他提到近年運輸署於觀塘北包括秀茂坪及安達邨一帶劃定車道供大型車輛於晚間停泊，惟道路因此收窄且光線不足，未能充分保障道路安全。他期望規劃署有效解決修訂項目 A 的大型車輛泊車問題，而非僅將責任轉交運輸署，導致方案缺乏實質改善措施。
- 13.4 譚肇卓議員指出，觀塘區被定位為香港的第二核心商業區(下稱「CBD2」)，因此交通規劃需與該定位相符。他認為泊車位的規劃不應只著眼於數目是否足夠，而是應該納入整體交通規劃，例如若泊車位不足，可能會造成交通擠塞，進而對商業區發展及投資、居住、就業等產生影響。他建議規劃署提前與運輸署就修訂項目 A 的交通規劃進行商討，以解決潛在的交通問題。
- 13.5 張琪騰議員表示，雖然項目 A 預計增加約 1 400 伙住宅單位，新增車輛數目有限，但仍須審慎規劃整體交通路線。他提到觀塘區內有多個發展項目，包括碧雲道、油塘灣及安達臣道石礦場發展區等，屆時各項目產生的車流均會使用觀塘區的道路。因此，他促請規劃署預先統籌交通路線，以配合社區未來發展。
- 13.6 洪錦鉉議員對修訂項目 A 將商業發展改劃為住宅項目表示保留。他指項目周邊道路繁忙，擔心將來的居民難以適應。此外，他指項目毗鄰商貿區，儘管交通評估指影響有限，他仍關注將來居民出入可能加劇商貿區的交通壓力。同時，他留意到茶果嶺將增建多個住宅單位，而修訂項目 A 若改劃為住宅用途，雖可增加約一千多伙單位，但對觀塘區整體住宅供應未必帶來顯著幫助；相反地，由於項目地段優越，維持商業用途在賣地時可能為政府帶來更大收益。

13.7 林瑋議員對修訂項目 A 持保留態度。他提及安達臣道石礦場發展區在居民相繼遷入後，現時該區的交通狀況較規劃初期的評估結果出現更多問題。雖然他認同地區持續發展有助推動經濟，但在落實發展項目時，應全面評估並審慎處理對周邊居民生活可能造成的影響。

14. 運輸署代表回應議員意見表示，修訂項目 A 改劃為住宅用途後，署方在審視顧問提交的交通影響力評估時，會考慮居民出行的便利性，以讓他們可便捷地乘坐公共交通工具，以及項目對地區交通的影響。署方指出，觀塘區尤其是商貿區早期規劃的道路較狹窄且路網複雜，部分路段行車較為繁忙，要在區內進一步提供泊車位亦具挑戰性。署方表示將根據議員提出的意見，進一步配合相關部門及顧問公司作檢視和跟進。

15. 規劃署代表就修訂項目 A 作出補充回應如下：

15.1 關於議員建議的優化方案：署方感謝議員積極提出意見，除建議審視項目本身外，亦提倡將鄰近空置土地作臨時用途，及研究新增巴士路線等整體交通規劃，以紓緩茶果嶺道及成業街等地區現有交通壓力。署方表示，將與相關部門如運輸署進一步檢討需求和各項優化方案，以確保項目的評估與執行能切合標準，並有效回應公眾關注。

15.2 關於保留為商業用途：署方回應議員提出項目不宜改劃為住宅，而應該繼續作商業用途的建議時表示，土地規劃應因時制宜，項目由原定的商業用地更改為住宅用途，是因應現時社會及經濟對住宅供應的需求。署方指出，是次評估研究聚焦於解決該地段發展的問題，包括交通及噪音等環境因素，並確保所有措施均符合相關法例要求，同時配合緩解措施以保障新發展合法合規及適合宜居。署方表示會參考議員意見，待項目獲得支持後，會繼續與相關部門協作，推動切合地區需要的土地發展，並善用翠屏河等已美化的周邊環境。署方期望透過推動此項目，便利居民日常生活，促進社區長遠福祉。

16. 主席促請規劃署、土拓署及運輸署備悉議員對項目提出的意見，並在日後工作階段審慎評估及適當回應或納入相關建議。

17. 大會備悉文件。

~~議項 III — 九龍東自動駕駛車輛測試項目
(觀塘區議會文件第 21/2025 號)~~

~~18. 主席歡迎運輸署的總機電工程師/巴士安全鍾卓明先生、高級機電工程~~