

Appendix E1
Meeting Minutes and Discussion Paper for the Meeting
with Planning, Works and Housing Committee of the
Eastern District Council on 19 February 2019

**東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會
第七次會議紀錄**

日期：2019 年 2 月 19 日（星期二）

時間：下午 2 時 30 分

地點：東區區議會會議室

出席委員	出席時間（下午）	離席時間（下午）
丁江浩議員	2 時 30 分	會議結束
王志鍾議員	2 時 30 分	會議結束
王振星議員	2 時 30 分	會議結束
王國興議員, BBS, MH	2 時 30 分	7 時 30 分
古桂耀議員	2 時 30 分	會議結束
何毅淦議員	2 時 30 分	會議結束
李鎮強議員	2 時 30 分	6 時正
林心廉議員	2 時 30 分	會議結束
林其東議員	2 時 30 分	3 時 30 分
邵家輝議員	2 時 30 分	6 時 01 分
洪連杉議員, MH	4 時 50 分	會議結束
徐子見議員	3 時 15 分	會議結束
張國昌議員	2 時 31 分	會議結束
梁兆新議員	2 時 30 分	會議結束
梁國鴻議員（主席）	2 時 30 分	會議結束
梁穎敏議員	5 時 19 分	會議結束
許林慶議員	6 時正	會議結束
許清安議員	2 時 34 分	3 時 30 分
郭偉強議員, JP	2 時 55 分	4 時正
麥德正議員	2 時 30 分	會議結束
植潔鈴議員	2 時 30 分	會議結束
黃建彬議員, BBS, MH, JP	2 時 50 分	7 時 30 分
黃健興議員	2 時 30 分	4 時 30 分
楊斯竣議員（副主席）	2 時 30 分	會議結束
趙家賢博士	2 時 30 分	會議結束
趙資強議員, BBS	2 時 30 分	6 時 30 分
劉慶揚議員	2 時 30 分	會議結束
蔡素玉議員, BBS, JP	2 時 35 分	5 時 30 分
鄭志成議員	2 時 30 分	5 時 30 分
鄭達鴻議員	2 時 45 分	5 時 30 分

黎志強議員	2 時 35 分	5 時 30 分
顏尊廉議員, MH	2 時 30 分	會議結束
羅榮焜議員, MH	2 時 30 分	會議結束
龔栢祥議員, BBS, MH	2 時 30 分	會議結束
劉聖雪女士 (增選委員)	2 時 30 分	7 時 35 分

致歉未能出席者

江澤濠先生, MH (增選委員)

定期列席的政府部門代表

勞卓榆先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員 (2)
關汝強先生	東區民政事務處 高級聯絡主任 (3)
何國輝先生	土木工程拓展署 高級工程師/6 (南)
伍德華先生	規劃署 高級城市規劃師/港島 2
陳樂健先生	港島東區地政處 高級產業測量師/港島東 (3)
謝志強先生	食物環境衛生署 東區高級衛生督察 (潔淨及防治蟲鼠) 1
陳惠蓮女士	房屋署 高級房屋事務經理 (港島及離島一)
孫志明先生	房屋署 屋宇保養測量師 (港島東)
周俊輝先生	屋宇署 屋宇測量師/A5-3
吳欣鏞女士	東區民政事務處 高級行政主任 (區議會)
李淑嫻女士 (秘書)	東區民政事務處 一級行政主任 (區議會) 2

應邀出席的部門及機構代表

張敏宜女士	發展局 首席助理秘書長 (海港)
黃君儀女士	發展局 助理秘書長 (海港) 特別職務
馬漢榮先生	土木工程拓展署 總工程師/南 3
張嘉賢先生	物業管理業監管局 總經理 (規管事務)
劉鳳儀女士	物業管理業監管局 高級經理 (牌照)
劉志明先生	水務署 高級工程師/工程管理 5
葉安儀女士	水務署 工程師/工程管理 (14)
郭偉基先生	水務署 工程師/工程管理 (13)
張鈞碩先生	水務署 工程師/漏損管理
吳卓衡先生	水務署 工程師/香港及離島區 (分配 1)
劉威先生	博威工程顧問有限公司 項目經理

馬學智先生	博威工程顧問有限公司 項項目總工程師
謝子健先生	博威工程顧問有限公司 項項目工程師
鍾成興先生	水務署 工程師/建設 (8)
何盛田先生	規劃署 高級城市規劃師/港島
張家遜先生	港島東區地政處 產業測量師/柴灣
李耀文先生	運輸署 高級運輸主任/東區
吳家達先生	太古地產 發展及估價總經理
林珩女士	太古地產 公共事務總經理
林澤仁先生	弘達交通顧問有限公司 董事
陳頌義先生	王歐陽 (香港) 有限公司 副董事
高寶亮先生	屋宇署 高級結構工程師/強制驗樓 1-E
蔡學海先生	屋宇署 結構工程師/強制驗樓 1-E1
盧偉斌先生	康樂及文化事務署 高級行政主任 (策劃事務) 5
陳建峰先生	運輸署 高級工程師/東區及一般事務
關永業先生	運輸署 工程師/東區 2
黃志勇先生	土木工程拓展署 高級工程師/區域
李偉強先生	康樂及文化事務署 東區副康樂事務經理 1
樊玉玲女士	康樂及文化事務署 東區副康樂事務經理 2
蘇志豪先生	渠務署 工程師/港島東 3
蔣永能先生	建築署 高級物業事務經理/東區
吳曦嵐女士	建築署 物業事務經理/柴灣
陳文浩先生	路政署 助理區域工程師/東北區

歡迎辭

梁國鴻 主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

I. 通過規劃、工程及房屋委員會第六次會議紀錄初稿

2. 委員會確認上述初稿毋須修改，並通過會議紀錄。

II. 工作小組報告

(規劃、工程及房屋委員會文件第 32/18 號)

3. 委員備悉海濱發展及房屋管理工作小組的報告。

III. 東區走廊下之行人板道研究最新板道走線方案

(規劃、工程及房屋委員會文件第 2/19 號)

4. 由於議題與跟進事項(6)相關，梁國鴻主席建議將此兩項議題合併討論而委員會亦同意相關建議。
5. 梁國鴻主席歡迎發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士、助理秘書長(海港)特別職務黃君儀女士、土木工程拓展署(土拓署)總工程師/南 3 馬漢榮先生及高級工程師/6(南)何國輝先生出席會議。土拓署 馬漢榮先生、何國輝先生及發展局 張敏宜女士介紹第 2/19 號文件。
6. 23 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：
 - (a) 丁江浩委員樂見署方接納市民的意見，興建最少 10 米闊的行人板道。不過，他擔心於東區走廊結構外興建露天段會受到司法覆核的挑戰，詢問署方是否已有法律依據。他另建議署方採用耐用及安全的物料興建板道，並於行人路及單車徑加建適當的分隔設施，以保障市民安全。他希望署方繼續向議會匯報最新進展；
 - (b) 王振星委員欣悉署方在考慮及平衡不同持份者的意見後制訂了最新方案，不過，他認為新的板道走線較迂迴曲折，在設計上有欠理想。他另詢問署方最新方案是否可滿足法例要求，以及最新方案是否需要建造額外樁柱及其數量；
 - (c) 王國興委員表示他早於 1991 年已提出興建板道的建議，惟署方以東區走廊的承載力不足為由，未有落實相關建議。他支持署方盡快落實興建板道，並請署方考慮於板道範圍加設安全圍欄、緊急救援設備、狗糞收集箱、休閒座椅，以及防風和防浪設施；
 - (d) 古桂耀委員支持最新的板道方案，並請署方詳細講解海裕街活動點的構思。他另建議署方加強單車徑及釣魚區的安全設施，以保障行人安全。此外，他詢問參加第三階段社區參與活動的辦法；
 - (e) 郭偉強委員表示興建行人板道的建議已提出超過 20 年，無奈工程最快仍要待 2025 至 2026 年才能完工，促請署方盡快落實工程計劃。為縮短市民等候時間，他希望署方在局部工程完成後，分階段開放板道設施，並在日後再調整管理細則。他另建議署方於各出入口增設閘門，並於指定時間開放板道；

- (f) 蔡素玉 委員希望署方增加釣魚平台的數量、於板道提供足夠休閒座椅，以及於城市花園段增設緊急救援通道。她另擔心和富中心外兩邊分開的行人板道設計會影響人流及構成安全隱患，建議署方加設連接兩邊的通道；
- (g) 林心廉 委員表示港島區海濱地帶尚可發展的空間不多，樂見署方提出最新設計方案，期望署方盡快落實工程，令市民早日享用海濱設施。他認為最新方案的採光不足，建議署方於陰暗位置加裝自動感應環保照明系統。此外，他亦建議署方於板道增加緊急救援設施，以及合併和富中心外兩邊分開的行人板道，以增加板道空間及提升安全指標；
- (h) 張國昌 委員擔心署方在第三階段社區參與活動再次接獲反對意見，詢問署方如何處理及整合過去所收集的反對意見，以及有否就最新方案徵詢法律意見，以應付日後的反對聲音；
- (i) 梁兆新 委員欣悉署方有信心通過法例要求。他詢問署方有否就板道的走線徵詢附近私人物業公司的意見，並建議署方進行大型問卷調查，以便廣泛收集民意，盡快確立法例要求的「凌駕性公眾需要」，以確保工程計劃能順利推展；
- (j) 麥德正 委員希望署方設法加快工程進度。他另詢問行人路及單車徑的分隔安排、最新方案是否符合法例要求，以及將來連貫東西區海濱的計劃及部署工作；
- (k) 植潔鈴 委員歡迎署方提出最新板道方案，希望署方盡快啟動工程。她關注市民使用板道的安全情況，詢問署方有何方法規限市民在釣魚區釣魚、如何分隔行人路及單車徑，以及板道的防風及防浪設施；
- (l) 趙家賢 委員表示板道屬萬眾期待的海濱設施，感謝署方近年來一直落力推進工程。他希望署方於第三階段社區參與計劃向區內各屋苑派發資料，以便搜集足夠民意基礎擬備《說明符合「凌駕性公眾需要測試準則」的有力和令人信服的資料報告》。他支持最新走線方案，亦樂見署方接受民意，將板道寬度定於最少 10 米、加入單車徑及其他多元化設施，並適當使用自然採光。雖然整體設計未盡完善，但由於露天段佔整個板道範圍不足 25%，他希望海港關注團體以公眾利益為前提，不再阻撓工程計劃。此外，他希望署方在聘請顧問公司作深化設計時將管理守則列入招標文件，以便顧問公司詳細考慮；

- (m) 鄭達鴻 委員表示板道屬東區短期內的重要工程之一，備受居民重視。他支持最新板道方案，但認為署方日後應提早徵詢法律意見，以免影響計劃進度。他另詢問署方有否預留位置於油街增設出入口，以便日後接駁灣仔北的海濱發展。此外，他建議署方加闊露天段的行人路、於板道附近增設旅遊巴士泊位，以及分階段盡快開放板道；
- (n) 黎志強 委員請署方仔細計算受影響的海面面積，並及早徵詢法律意見，確保擬議的走線方案不會抵觸法例要求。他另詢問板道如何連接鰂魚涌公園的緩跑徑、署方日後的詳細工作時間表，以及如何爭取市民及持份者的支持；
- (o) 顏尊廉 委員支持最新板道方案，希望署方盡快展開工程。他另建議署方安排專家研究擬建的釣魚區是否合適地點，以確保能吸引釣魚人士於指定範圍釣魚，避免影響其他行人；
- (p) 龔栢祥 委員認同署方應設法吸引釣魚人士於指定範圍釣魚，以免影響行人安全。他另建議署方在開放行人板道後再按需要加入單車徑，以減少人車爭路的情況。此外，他擔心颱風及潮水對板道及附近民居構成影響，希望署方採取適當防風及防浪措施；
- (q) 劉聖雪 委員歡迎署方提出最新板道方案，希望署方在公眾參與活動爭取市民支持。她建議署方於板道增設防風及防浪措施，以應付惡劣天氣帶來的強風巨浪；
- (r) 王志鍾 委員表示市民熱切期待板道的落成，希望署方增設行人板道、單車徑、釣魚區及嬉水區的安全措施，並盡量採用環保及耐用的物料，避免再次出現鰂魚涌海濱花園長廊棧道破損的情況；
- (s) 何毅淦 委員希望署方加強板道的實用及安全性，確保各活動點如釣魚及觀景平台的設計切合用家的需要。他另建議署方盡量美化板道，並增設適當防風及防浪措施，以及考慮於橋底較陰暗位置增設監察系統，以保障市民安全及加強管理；
- (t) 李鎮強 委員歡迎署方接納市民意見，並提出最新板道方案。他希望署方妥善分隔行人路及單車徑，避免人車爭路的情況。他另建議署方採取適當的防水物料，減低惡劣天氣對板道的影響。此外，他詢問板道如何連接鰂魚涌及銅鑼灣的海濱地段，以及為期兩天的諮詢活動是否足夠；

負責者

- (u) 趙資強 委員表示板道計劃由提出至今已討論接近 30 年，希望署方盡快落實工程計劃，盡早興建板道設施供市民享用；
- (v) 黃建彬 委員支持署方在吸納市民的意見後而提出的最新方案，希望署方確保最新方案不會抵觸法例要求。他建議署方於板道提供緊急救援設施，以應付突發事故，並希望署方藉建設板道的機會，同時美化汽車渡輪碼頭的設計；以及
- (w) 楊斯竣 副主席樂見署方提出最新板道方案。為保障市民安全，他希望署方規定釣魚區外不可釣魚、選取耐用的建築物料，以及妥善分隔行人路及單車徑，避免人車爭路的情況。

7. 土拓署 馬漢榮 先生、何國輝 先生及發展局 張敏宜 女士就委員的意見及提問，回應如下：

土拓署

- (a) 署方已考慮及平衡不同持份者的意見，亦已徵詢法律意見，有信心最新板道方案可滿足法例要求；
- (b) 署方備悉委員對板道設計、建築物料及運作管理等多方面的意見，並將於深化設計階段再作詳細考慮。待完成深化設計後，署方會再次諮詢區議會；
- (c) 署方計劃於 2019 年第一季進行「第三階段社區參與」活動，並會向當區居民發放資料單張，鼓勵市民參加諮詢活動，並就行人板道的最新方案發表意見。署方亦會諮詢各持份者，包括綠色團體及其他專業團體，社區參與期間署方亦會舉辦焦點小組會議及社區論壇以收集公眾意見。公眾亦可透過項目網址向署方提出對擬議板道最新方案的意見；
- (d) 在完成板道設施及其他沿岸的「斷裂點」後，署方期望日後可將中環至西灣河的海濱連接，連成共約九公里長的海濱長廊設施，供市民享用。這亦有助長遠改善港島北部海濱的連貫性；以及

發展局

- (e) 在完成區議會諮詢工作後，土拓署亦會就最新板道方案諮詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組，並展開《第三階段社區參與》

活動。

土拓署、發展局 8. 經討論後，委員會支持最新板道方案。

IV. 《物業管理服務條例》(第 626 章)發牌制度的建議
(規劃、工程及房屋委員會文件第 3/19 號)

9. 梁國鴻 主席歡迎物業管理業監管局總經理(規管事務)張嘉賢先生及高級經理(牌照)劉鳳儀女士出席會議。物業管理業監管局 張嘉賢 先生介紹第 3/19 號文件。

10. 委員就題述議題申報利益如下：

委員	利益申報
趙家賢	英國特許房屋經理學會會員
	香港認可調解員學會主席
	太古城第五期業主代表會主席
王國興	物業管理業監管局副主席

11. 16 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 羅榮焜 委員樂見局方引入發牌制度，以加強對物業管理的監管。他引述例子指有管理公司涉嫌利用物業管理人的私人身份獲取居民的授權書，企圖控制招標結果，詢問局方如何處理及調查此類個案；
- (b) 許清安 委員支持局方實施強制性發牌制度。不過，他認為局方亦需考慮物業管理人的工作量，並按每幢樓宇的單位數量而訂定物業管理人的級別，以提升管理效率。他另詢問局方有否規定必須於大廈顯眼位置張貼持牌人的級別；
- (c) 林心廉 委員支持局方引入發牌制度，以加強對大型物業管理公司的規管。不過，他擔心聘用專業人士會增加單幢式大廈的管理成本，希望局方加強對相關業主的支援；
- (d) 林其東 委員表示業主立案法團與業主委員會的職能相若，詢問業主委員會的委員是否需要領牌。他另擔心發牌制度會增加聘請保安和清潔人員的成本，詢問保安和清潔人員是否需要領牌。他希望局方規定持牌物業管理公司必須向客戶提供利益衝突資料，以減低圍標的風險；

- (e) 徐子見 委員請局方詳細說明違反法例要求的罰則，以及何時採用公訴或簡易程序；
- (f) 張國昌 委員詢問業主是否屬物業的客戶之一，擔心物業管理公司人員違反保密協議向業主透露招標文件內容。他另詢問市民日後有何途徑向物業管理監管局投訴及舉報物業管理公司或物業管理人的違規行為；
- (g) 梁兆新 委員擔心強制發牌制度對中小型物業管理公司構成負擔，詢問局方會否考慮增設較低要求的發牌制度。他另詢問已取得物業管理經理人認可資格的人士可否豁免領牌。他亦希望了解物業管理公司是否需按其管理的所有物業單位數目而決定持牌物業管理人的最低人數要求；
- (h) 丁江浩 委員支持局方引入發牌制度，以加強對物業管理公司的監管。不過，他擔心發牌制度會增加聘用員工的成本，而管理公司會將額外開支轉嫁至業主，詢問局方有否方法阻止管理公司為此提高管理費用；
- (i) 王志鍾 委員表示發牌制度有助改善大廈管理，但亦擔心會增加小型物業管理公司的經濟負擔。他另引述例子指大廈更換管理公司期間不時出現各種交接問題，希望局方可加以規管，以保障業主的利益；
- (j) 王國興 委員表示《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）獲立法會一致通過，為強制性發牌制度提供法律框架。他認為發牌制度有助加強對物業管理的規管，既可保障業主及租客的利益，亦可推動業界的專業發展，減少失業的機會。相關附屬法例仍在草擬階段，局方將於日後落實相應配套措施，包括紀律委員會聆訊及處分等各事宜；
- (k) 古桂耀 委員表示現時物業管理行業良莠不齊，不時令小業主蒙受金錢損失，發牌制度有助加強規管，保障市民利益，因此值得支持。他建議局方對違規的物業管理公司加強罰則，以增加阻嚇力；
- (l) 李鎮強 委員擔心發牌制度會增加業界負擔，亦會增加聘請物業管理人員的困難，未能領取牌照的物業管理人員或會失業，而未能承受相關壓力的中小型物業管理公司亦會面臨倒閉危機。他以旅遊業為例，指發牌制度無法全面阻止違規行為，希望局方認真平衡各項利弊；

- (m) 麥德正 委員表示坊間對發牌制度的誤解甚多，希望局方加強向市民推廣信息，釋除市民的疑慮。他另指部分物業管理公司為謀取利潤不惜犧牲業主的利益，希望局方加強監管，並設法保護奉公守法的小型物業管理公司的生存空間；
- (n) 趙家賢 委員表示現時投訴風氣盛行，如管理人員面臨紀律聆訊處分，有機會影響其仕途，對業界亦有一定的影響。他建議局方聘用專業調解服務處理投訴，並盡快訂定使用調解服務的準則，以協助雙方當事人在紀律聆訊前以和平理性的方式解決糾紛。他另詢問如物業管理人員已獲相關物業管理專業團體認可資格，是否可直接領取牌照。他希望局方採取相應措施避免市民混淆專業團體資格與法定領牌規定，並促請局方盡快落實甄選相關物業管理專業團體的考慮因素，以便有關專業團體及早準備；
- (o) 鄭達鴻 委員詢問申請物業管理人牌照是否需要通過考試，以及相關考試的模式。他另希望了解法例除監管物業管理公司及物業管理人的發牌制度外，有否其他條款監管物業管理的質素。此外，他擔心持有多間物業管理公司的董事透過附屬或集團公司控制市場價格及謀取利潤，詢問局方如何作出監管，以及可否對物業管理公司數目上限作出檢討；以及
- (p) 楊斯竣 副主席表示不少大型屋苑經常接獲投訴，對物業管理人構成一定壓力。他詢問局方除透過紀律聆訊方式處理投訴外，會否引入調解服務或其他解決糾紛的方法，以便加強各方面的溝通，減少訴諸法庭的機會。

12. 物業管理業監管局（監管局）張嘉賢 先生就委員的意見及提問，回應如下：

- (a) 除《物管條例》外，所有持牌物業管理人均須遵從監管局不時向業界發出的操守守則及相關指引等，違反者可遭監管局紀律處分；
- (b) 監管局會以持平角色處理投訴，在有合理因由下，可對懷疑觸犯違紀行為或不再符合持牌條件的持牌物業管理公司或物業管理人進行調查。在調查期間，局方會給予持牌人充裕時間作出申述，持牌人亦可按需要授權代表律師給予回覆。在完成調查後，監管局如信納有證據傾向證明上文所述的事宜，可決定對有關事宜進行紀律聆訊。該物業管理公司或物業管理人亦可按機制就監管局對其作出的裁決提出上訴；

- (c) 紀律聆訊委員會成員有包括業內及其他業界人士，確保聆訊在公平原則下進行。另外，若對聆訊作出上訴，民政事務局局長須委任一個上訴委員團，由 1 名主席及 11 名其他成員組成，監管局成員不會獲得委任；
- (d) 部分投訴個案可能純屬對物業管理公司或物業管理人的不滿，並不涉及違規行為，故局方會作合適的調解，以協助處理糾紛；
- (e) 每間物業管理公司須聘用全職持牌物業管理人，以符合監管局的「持牌物業管理公司所聘用的持牌物業管理人最低數目與其管理的所有物業的單位數目及／或面積的總和比例規定」，這規定或會增加公司的營運成本。然而，此額外成本將由大廈所有單位攤分，相信不會令管理費大幅增加。當然，法團亦可自行決定聘請比法定要求更多的持牌物業管理人員；
- (f) 《物管條例》規定就物業管理公司提供的服務擔當管理或監督角色的人員必須領取牌照。另外，於只提供單一服務（例如只提供保安或清潔等）的物管公司及其工作人員或持牌物管公司的前線人員，均毋須申領牌照。局方預計對小型物業管理公司的影響有限；
- (g) 於《物管條例》第 6 條「禁止無牌活動」生效後，沒有持有牌照的物業管理公司及物業管理人如提供物業管理服務，會遭起訴。一經循公訴程序定罪，最高可處罰款 500,000 元及監禁 2 年；
- (h) 局方將會按個別情況考慮採取公訴或簡易程序進行檢討，並會訂定指引按既定程序執法；
- (i) 法例訂明客戶的定義泛指該物業的業主組織，以及就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主。擬訂的附屬法例亦規定持牌物業管理公司必須向客戶提供利益衝突資料、有關的合約資料及財務資料等；
- (j) 發牌制度設有三年過渡期，符合發牌準則的人士可以申請正式的物業管理人牌照。不符合發牌準則，但具有指定最低工作經驗的人士，可以在過渡期內申請相關的臨時物業管理人牌照。如臨時牌照持有人在三年內修讀指定的相關課程，之後可獲發正式的物業管理人牌照；
- (k) 局方暫未有計劃設立資格考試，物業管理人需符合最低學歷、最低工作經驗及／或專業資格的發牌準則才可獲發牌照；

- (l) 監管局建議設立申請機制，讓相關物業管理專業團體自行遞交資料及證明文件作出專業團體認可資格申請。甄選專業團體的考慮因素包括團體的專業範疇是否與香港物業管理相關、專業團體招收會員的標準、專業團體專業操守的監控機制、專業團體對會員持續專業發展的要求，以及專業團體的認受性。監管局或會委託審計師到申請團體的辦事處及／或有關第三方合作機構（如專業進修課程的營辦機構）進行審查。專業團體亦需每隔一段時間（例如 5 年），重新向監管局遞交有關資料及繳交評審費用，讓監管局再次審核其專業資格；
- (m) 持有物業管理人牌照的董事、合夥人或獨資經營者，建議最多可管理 6 間物業管理公司，以保持物業管理專業水準。局方亦會於日後進行檢討物業管理公司數目上限；及
- (n) 民政事務總署曾於 2019 年 1 月 21 日向法團發出書面通知澄清法團或業主委員會等業主組織如自管 1,500 個單位以下物業，毋須領牌。

物業管理業
監管局

13. 經討論後，梁國鴻 主席請局方備悉委員的意見。

V. 建設智管網－餘下工程（東區）

（規劃、工程及房屋委員會文件第 4/19 號）

14. 梁國鴻 主席歡迎水務署高級工程師/工程管理 5 劉志明 先生、工程師/工程管理（14）葉安儀 女士、工程師/工程管理（13）郭偉基 先生、工程師/漏損管理張鈞碩 先生、工程師/香港及離島區（分配 1）吳卓衡 先生、博威工程顧問有限公司項目經理劉威 先生、項目總工程師馬學智 先生及項目工程師謝子健 先生出席會議。水務署 劉志明 先生及博威工程顧問有限公司 馬學智 先生介紹第 4/19 號文件。

15. 18 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 王振星 委員詢問署方如何編排分段進行東區的工程，以及在加裝監測器後是否可即時得知監測結果，以便及早進行水管修復工程；
- (b) 何毅淦 委員詢問署方何以在現階段才就餘下工程諮詢區議會、署方有否計劃進行公眾諮詢、如發現私人物業管道出現滲漏的處理方法及有否任何罰則，以及署方有否就工程與物業管理業界溝通及達成共識。他認為署方應在討論文件詳細交代相關罰則，以免誤導市民；

- (c) 李鎮強 委員表示題述工程有助監測水管滲漏，減少浪費食水，但他擔心監察制度適得其反，詢問署方何以在開展部分工程後才諮詢區議會；
- (d) 林心廉 委員以筲箕灣區為例指出區內舊式樓宇眾多，部分樓宇正等待收購行動，業主對水管問題採取坐視不理的態度，詢問署方如何跟進滲漏個案，以及私人及公共地段管道的不同處理方法；
- (e) 張國昌 委員詢問署方如何透過監測器偵測水管滲漏從而進行修復工程、完成全東區工程所需的時間、署方是否已預先申請交通及掘路許可、更換監測器電池及維修保養的工序，以及如何得知電池約 2 至 3 年需要更換；
- (f) 徐子見 委員表示署方早於 2014 年已推展「智管網」，詢問署方何以至今才諮詢區議會。他另希望了解東區工程的預計完成日期、建設監測網絡希望達到的目標成效、決定開展水管修復工程的參數，以及預計東區工程的造價。他另希望署方減低沙井井蓋高低不平的情況，以免影響行人和行車安全；
- (g) 梁兆新 委員詢問署方為何不於港島區更換及修復水管工程期間同時安裝監測器，以減低對市民的影響。他另希望了解署方如何監察私人及公共地段管道、監測的範圍是否包括樓宇內的公共喉管，以及署方是否可靈活調動區內的供水網絡，以減少停止供水的時間；
- (h) 麥德正 委員不明白署方為何在智管網推出數年後才諮詢區議會。他詢問署方如何安排各地點的工程、安裝智管網的目標成效、監測的範圍，以及如何處理私人樓宇的水管滲漏問題。他另指西灣河區近日多次發生水管爆裂事故，詢問署方有何防範措施；
- (i) 趙家賢 委員認同加裝監測器的需要，以便署方監測管網狀況，減少流失供水。他引用太古城區的例子，指更換及修復水管工程期間遇到技術困難，因此工程有所延誤。他建議署方加強與物業管理公司的溝通和合作，以便更順利完成水管修復工程；
- (j) 鄭志成 委員支持署方建立額外監測區域，加強監察水管網絡的狀況。他以健康邨為例，指監測器有助監測水壓及流量。他另請署方詳細解釋監測器如何協助署方管理及監察環形水管網絡的狀況，以

負責者

及樓宇內外的監測範圍；

- (k) 鄭達鴻 委員詢問署方有否整合過去多年的經驗，探討其他新方法以監測水管狀況及預防水管爆裂。他另詢問東區工程的預計時間表；
- (l) 龔栢祥 委員表示署方前線人員過往只能憑藉個人經驗聽取喉管聲音判斷水管的狀況，他支持署方增設監測器，利用科技更有效監測喉管狀況。他另建議署方於監測器插入點加裝閘掣，以便日後為個別水管分段進行維修保養工作。他另指有議員擔心署方強制業主更換滲漏的水管，將加重業主的經濟負擔，詢問署方如何處理私人樓宇水管滲漏的個案；
- (m) 王志鍾 委員支持署方增設監測器，以助迅速找出滲水源頭。他希望署方盡量減低工程期間的噪音滋擾和交通影響，亦請署方加強向市民發放工程資訊，以便市民及早作出準備；
- (n) 古桂耀 委員詢問監測器的監測範圍是否包括私人樓宇的水管、是否所有建造沙井工程均於行人路進行，以及署方會否定期檢查監測器的運作；
- (o) 梁穎敏 委員希望署方盡量縮短工程期間暫停供水的時間，亦請署方提供東區工程的預計時間表，並就各項工程進行仔細的交通影響評估，減低對市民的影響。她另詢問受個別工程影響而需要暫停供水的範圍面積；
- (p) 植潔鈴 委員支持署方增設監測器，以改善供水網絡，減少浪費食水。她續指區內的喉管老化問題嚴重，希望署方加強對業主的支援，減輕業主的負擔；
- (q) 黃建彬 委員支持署方增設監測器，希望署方提供東區工程的預計時間表及暫停供水時間表，以便市民預早準備。他另詢問署方是否可即時監控各監測點的滲水情況，如發現滲漏情況，他希望署方可向當區區議員提供相關資料。他亦希望了解監測範圍是否包括區內的分支喉管；以及
- (r) 楊斯竣 副主席詢問每個地點的建造沙井施工期平均所需的時間。

16. 水務署 劉志明 先生、吳卓衡 先生及博威工程顧問有限公司 劉威 先生就

委員的意見及提問，回應如下：

水務署

- (a) 署方預計將於 2019 年年底開展題述工程。為減少工程對公眾的不便及影響，署方會預先就工程及停水的安排諮詢及協調受影響區域的區議員及用戶；
- (b) 署方自 2000 年開始展開「更換及修復水管計劃」，更換及修復全港的老化水管，並透過小型工程計劃於部分地點加裝監測器。隨著近年感應器、遙測、管網管理軟件及數據分析的科技進步，署方希望推行「智管網」，以維持供水管網的健康狀況。署方亦藉此檢視現有的監察網絡，並建議在全港建立約 400 個額外的監測區域，當中有 57 個位於東區。署方日後可利用「智管網」分析供水管網的狀況，制定最符合成本效益的措施，從而維持網絡的健康狀況；
- (c) 署方現時透過人手監察水管網絡系統的狀況，效率較低。水務署亦正安排採購一套智能管網管理電腦系統，以更有效率地分析從監測區域所收集的數據。署方預計將於 2020 年年中開始使用電腦系統，持續監測管網狀況；
- (d) 本署正計劃在全港建立約 2 000 個監測區域，並分階段向立法會申請撥款。「智管網」主要分析每個監測區域內的數據，署方會同時考慮不同時段及用戶性質等因素，從而推斷監測區域發生滲漏的機會；
- (e) 如監測區域所收集的數據發現異常，署方會跟進並調查，從而了解是否出現滲漏事故或其他技術問題。署方現階段未有計劃向公眾發佈相關數據；
- (f) 如發現滲漏事故，署方會先進行分段測試，然後再由承辦商作進一步的測漏工作。如涉及私人屋苑的水管出現問題，署方會向業主或管理公司提供適切協助。以太古城區為例，在署方的協助下，區內屋苑已成功改善部份有問題的水管；
- (g) 在完成 2 月 10 日位於西灣河街 171 號食水管的緊急維修後，署方為即時減低水管爆裂的風險，並已於 2 月 11 日更改供水路線，把有關的食水管關閉，食水供應不受影響。而有關高風險的食水管已納入現正進行的風險為本改善工程的定期合約，盡快於本年內完成

負責者

更換或修復水管工程；

- (h) 如署方發現私人樓宇水管持續滲漏而未有採取改善措施，署方可根據水務設施條例，向用戶停止供水。過程中，署方會和業主、法團或管理公司保持聯絡，提供技術支援。署方亦會向單幢式「三無大廈」（即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈）業主或住客提供協助，並在有需要時把個案轉介民政事務總署跟進；
- (i) 由於工程須獲區議會支持及立法會通過撥款才可展開，因此預計工程會於 2019 年第三季才開始。再者，整個工程的時間表也須待有關合約開展後，才能與承建商相討落實。待工程時間表落實後，署方定會安排諮詢及協調受影響區域的區議員及用戶；

博威工程顧問有限公司

- (j) 按現有監測器運作的經驗，監測器電池的電量平均可維持 2 至 3 年。一般更換電池的工作只需掀起井蓋，無需重新挖掘路面，而更換過程需時約 1 至 2 小時；
- (k) 「智管網」餘下工程仍在設計階段，東區工程的建築費用預算約七千萬元；
- (l) 工程地點因應不同區域而定，有機會於分支管道安裝監測器。所有工程會優先在行人路進行，以不影響交通為大前提；
- (m) 在施工期間，每次停水的時間不超過八小時，顧問公司會預早與持份者溝通，亦會考慮靈活調動區內的供水網絡，減少對市民的影響；以及
- (n) 現時東區有 47 個監測區域，現希望增加 57 個額外監測區域。

水務署

17. 經討論及表決後，委員會在 15 票支持、一票反對及三票棄權下，支持題述工程。梁國鴻主席總結時亦請署方於會後提交補充資料。

VI. 關注永泰道及翠灣街地下花槽被破壞

（規劃、工程及房屋委員會文件第 5/19 號）

18. 梁國鴻主席歡迎水務署工程師/建設（8）鍾成興先生出席會議。古桂耀委員介紹第 5/19 號文件，並於會上提交補充圖片，指除水務署外，房屋署亦有於上述地點進行工程，希望部門盡快整理受破壞的花槽。水務署 鍾成興

負責者

先生回應。

19. 古桂耀 委員詢問水務署有否就工程範圍預先通知區議會，以及是否可於三月前完成修復花槽工程。他另希望房屋署於會後提交有關工程的補充資料。

20. 水務署 鍾成興 先生及房屋署 陳惠蓮 女士就委員的意見及提問，回應如下：

水務署

- (a) 署方已於 2017 年通知東區區議會、房屋署翠灣邨辦事處及當區區議員有關工程內容。原定的完工日期為 2019 年 7 月，但在署方努力之下，現工程可提早於 2019 年 3 月完成；
- (b) 根據現時工程進度，翠灣街天橋底下的花槽，將於農曆新年前填回及完成所有硬件修復，花槽上的植物將會於農曆新年後，待內地的花場開業後安排，預計修復整個花槽的工作，可於本年 3 月中完成；以及

房屋署

- (c) 經初步了解，署方於題述地點附近正進行建屋工程。署方會容後提交補充資料交代花槽事宜。

水務署、房屋署 21. 經討論後，委員會同意將議題列入跟進事項。

（會後備註：房屋署的會後補充資料已於 2019 年 3 月 27 日送交各委員。）

VII. 要求部門就中華巴士公司柴灣車廠換地項目提供詳細資料

（規劃、工程及房屋委員會文件第 6/19 號）

22. 梁國鴻 主席歡迎規劃署高級城市規劃師/港島 4 何盛田先生、港島東區地政處（地政處）高級產業測量師/港島東（3）陳樂健先生、產業測量師/柴灣張家遜先生、運輸署高級運輸主任/東區李耀文先生、高級工程師/東區及一般事務陳建峰先生、工程師/東區 2 關永業先生、太古地產發展及估價總經理吳家達先生、公共事務總經理林珩女士、弘達交通顧問有限公司董事林澤仁先生及王歐陽（香港）有限公司副董事陳頌義先生出席會議。梁國鴻 主席介紹第 6/19 號文件。規劃署 何盛田 先生、地政處 陳樂健 先生、運輸署 關永業 先生及東區民政事務處（民政處）勞卓倫 先生回應。

23. 太古地產 吳家達 先生、弘達交通顧問有限公司 林澤仁 先生及王歐陽(香港)有限公司 陳頌義 先生介紹有關最新項目發展方案、交通緩解措施，以及常安街巴士總站的重建安排。

24. 9 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 王國興 委員強烈反對換地計劃，不滿規劃署、地政處及運輸署漠視區議會及地區人士的反對意見，在未有再次諮詢區議會的情況下，繞過公開招標拍賣土地的正常程序，擅自批准發展商更換價值較高的地皮，並批准發展商於公眾地方興建天橋連接兩幢大廈，違反程序公義，疏忽職守，維護發展商利益。他希望民政處向民政事務總署署長及行政長官反映意見，盡力阻止換地計劃，否則釀成政治災難。他反映強烈不滿並建議將議題轉交東區區議會大會跟進；
- (b) 古桂耀 委員認為 2017 年的地區諮詢時間不足，部分市民未能充分發表意見。他希望發展商主動了解區內市民的關注，並詳細解釋項目的交通及環境影響，以及提交相關數據以供參考。他另建議發展商於原址重置休憩用地，另亦請政府重新啟動諮詢程序，廣泛收集柴灣及小西灣等其他附近地區人士的意見；
- (c) 植潔鈴 委員強烈反對換地計劃。她表示區議會過去曾多次提出反對意見，並指該大型住宅及商業綜合項目將嚴重影響區內環境及交通，不明白城市規劃委員會（城規會）何以在未有再次諮詢區議會的情況下批准該發展計劃。她續指區內其他公共房屋發展項目將會相繼落成，加上題述發展項目帶來的額外交通負擔，區內的交通將不勝負荷，而且柴灣道屬重要交通幹道，一旦出現交通擠塞的情況，整個柴灣及小西灣區的交通將會癱瘓。她希望運輸署詳細解釋交通評估結果，並提供數據支持如何解決區內的交通問題，以便向公眾交代；
- (d) 徐子見 委員表示除題述發展項目外，鄰近地區亦即將有多個房屋發展計劃落成，擔心區內缺乏足夠的日常生活及交通配套設施應付居民的需要。他反對題述發展計劃，並批評地區諮詢工作不足。他亦指出規劃署推說區議會已於 2001 年通過規劃草圖的說法對區議會並不公道。他續詢問現時委員提出反對是否已無法阻止換地計劃；
- (e) 龔栢祥 委員表示題述發展項目將增加市民對巴士及小巴服務的需求，巴士及小巴由小西灣出發經過題述地段後將會載滿乘客，處於線路下游的柴灣區居民將受到嚴重影響。他另指發展商在興建休憩

負責者

公園後，將利用綠化環境作為住宅項目的賣點之一，從而推高樓價，賺取更多利潤。為此，他反對發展商換取休憩用地重建巴士總站；

- (f) 劉慶揚 委員表示題述地段相連柴灣區，該發展項目直接影響柴灣居民的民生，不滿部門未有廣泛諮詢柴灣區居民的意見。他另指區內的交通配套不足，除非政府承諾興建港鐵小西灣支線，否則難以說服市民接受；
- (g) 黃建彬 委員表示區內居民多年來一直習慣使用常安街巴士總站，不明城規會何以批准發展商的換地申請。他續指題述地段附近將會有多幢房屋及政府大樓相繼落成，政府應檢視該區整體規劃，避免過度密集的發展。他亦不滿城規會漠視區議會及地區的反對意見，擅自批准換地申請；
- (h) 趙家賢 委員表示經了解後，他得悉現階段城規會已批准發展計劃，屋宇署已向申請人批出建築圖則，而地政總署則負責跟進換地申請。他希望了解地區諮詢所收集的反對意見內容，並請地政處解釋如何處理該支持及反對意見。此外，他亦希望運輸署詳細說明最新交通評估如何能滿足署方的要求。他指城規會在處理申請時未有仔細考慮區內的情況，建議推薦東區區議員加入城規會，以便仔細討論區內的規劃事宜；以及
- (i) 梁國鴻 主席表示題述地段的交通配套一直未有改善，不明運輸署有何理據認為交通問題已解決。他續指區議會已多次表明反對意見，城規會不應置之不理。日後柴灣區將會有多個房屋項目落成，運輸署應仔細評估相關交通影響，避免進一步增加交通負擔。即使區議會於 2001 年支持發展綜合發展區，亦不表示支持換地計劃。他亦質疑交通緩解措施是否能解決交通問題。

25. 規劃署 何盛田 先生、地政處 陳樂健 先生、運輸署 關永業 先生、民政處 勞卓榆 先生及弘達交通顧問有限公司 林澤仁 先生就委員的意見及提問，回應如下：

規劃署

- (a) 早於 2000 年，中華汽車有限公司（中巴）曾向城規會提出一個改劃用途地帶的要求，把前中華巴士公司柴灣車廠（私人土地）及毗鄰的柴灣巴士總站政府土地由「工業」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為道路的地方，改劃為「綜合發展區」及「休憩用地」地帶。城規會於 2001 年一月部分同意該要求並於 2001 年四月按法定程序

負責者

將該用地在《柴灣分區計劃大綱圖》上劃為「綜合發展區（1）」及「休憩用地」地帶並進行刊憲及諮詢區議會；

- (b) 在 2002 年，城規會批准申請人擬在申請地點作住宅發展的申請（申請編號 A/H20/119），有關發展包括四幢住宅樓宇，但申請人未有開展工程；
- (c) 在 2008 年，申請人提交規劃申請編號 A/H20/159 修訂發展方案，縮減發展計劃的樓宇數目。但是，該規劃申請未獲城規會批准。在 2012 年，申請人再次提交規劃申請（申請編號 A/H20/177），擬議綜合住宅發展包括商業用途及公共車輛總站。城規會都會規劃小組委員會在 2013 年 4 月 19 日審議並拒絕了有關申請。其後申請人按照《城市規劃條例》第 17 條提交了覆核申請。城規會於 2013 年 8 月 23 日考慮覆核申請時認為申請人已解決了先前有關交通、樓宇設計及公眾休憩用地的問題，於是決定在有條件下批准這宗覆核申請及發出規劃許可；
- (d) 署方已將申請編號 A/H20/177 的城規會文件（包括申請人提交的交通評估報告、環境評估報告等）存放於區議會秘書處，以供各委員參考；

地政處

- (e) 根據《柴灣分區計劃大綱圖》，該用地的東面用地被規劃為「休憩用地」，而柴灣道巴士總站則為「綜合發展區（1）」，因此署方需落實規劃意向，並協助處理及跟進發展商的換地申請；
- (f) 一般而言，由於城規會在處理規劃申請時已進行公眾諮詢，因此署方不會就涉及規劃申請的換地計劃再次諮詢公眾的意見。儘管如此，處方於 2017 年 4 月特別要求民政處協助進行公眾諮詢，並於 2017 年 5 月收回諮詢結果；
- (g) 在收到諮詢結果後，處方會將公眾意見轉交專業部門作參考及評論，處方亦會比對規劃申請時是否收到同樣意見，及將申請人提交的補充資料轉交相關公眾人士；
- (h) 處方收到的意見相信大部分已在城規會處理規劃申請時收到及考慮；

運輸署

負責者

- (i) 署方已就申請人所提交的交通影響評估報告，向規劃署提供交通及運輸上的意見。申請人已因應署方所提供的交通及運輸上意見修改有關交通影響評估報告，並提出相關交通改善措施，例如：後退建築物以擴闊柴灣道行人路和在常安街近柴灣道新增行車線等。其後，署方亦向規劃署表示對修改後的交通影響評估報告並沒有意見；

民政處

- (j) 處方在公眾諮詢期間共接獲 32 份意見書，當中 3 份表示支持、4 份表示沒有意見，另有 25 份表示反對題述換地計劃。反對意見主要圍繞景觀、通風、交通及休憩用地等關注範疇；

弘達交通顧問有限公司

- (k) 在 2013 年獲城規會批准後，發展商一直與運輸署緊密接觸，並就區內最新發展更新交通影響評估報告；以及
- (l) 為減低項目的交通影響，發展商將會增加常安街的行車線，並將地盤後退，縮少地盤面積。發展商亦會後退建築物，以便擴闊柴灣道的行人路。

26. 梁國鴻主席發表以下聲明：

「我們反對政府部門，漠視區議會的意見、民意，其後未經諮詢區議會便批准發展商換地申請，嚴重損害公眾利益。」

各出席者

27. 經討論後，委員會再次重申反對立場。

VIII. 要求檢視「強制驗窗計畫」成效

(規劃、工程及房屋委員會文件第 7/19 號)

28. 梁國鴻主席歡迎屋宇署高級結構工程師/強制驗樓 1-E 高寶亮先生及結構工程師/強制驗樓 1-E1 蔡學海先生出席會議。何毅淦委員介紹第 7/19 號文件。屋宇署 高寶亮先生回應。

29. 7 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

負責者

- (a) 王振星 委員樂見署方於網上提供更充裕的資料，以便市民選擇合適的承辦商及參考工程價格。他另詢問近年因窗戶失修而發生的意外有否減少，希望署方提供相關數據作參考；
- (b) 古桂耀 委員表示坊間不時發生承辦商透過不良手法欺騙市民的個案，因此支持署方為市民提供更多資訊，保障業主的權益。他另詢問署方會否選取居者有其屋及租者置其屋計劃下的樓宇作為目標樓宇；
- (c) 何毅淦 委員表示區內舊式樓宇眾多，但部分樓宇的業主在未接獲驗窗通知前，只抱觀望心態，不會主動檢查窗戶狀況，令意外風險增加。他不希望因再次發生任何墮窗事故而引起人命傷亡，詢問署方區內現有多少樓宇尚未完成強制驗窗，另亦建議署方增加人手，以及考慮主動進行調查，了解區內樓宇窗戶狀況；
- (d) 丁江浩 委員表示區內不時發現承辦商的違規行為，但未見署方提出任何檢控或紀律處分。他希望署方加強監管工作，並考慮加強罰則，以有效阻止違規行為；
- (e) 林心廉 委員表示不同承辦商的驗窗標準不一，建議的工程內容亦有所不同，容易令人懷疑濫收費用，令業主蒙受經濟損失。他希望署方加強對業界的監管，並訂定相關作業指引，保障市民的利益；
- (f) 劉慶揚 委員表示市民對驗窗事宜缺乏專業知識，在接獲驗窗通知後往往變得徬徨無助，加上不同承辦商提出的工程內容差別甚大，市民難以判斷承辦商有否濫收工程費用。他建議署方增加人手，以加強與業主的溝通，有效協助業主解決問題；以及
- (g) 趙家賢 委員讚揚署方宣傳工作的成效顯著，感謝署方的努力。

30. 屋宇署 高寶亮 先生及房屋署 陳惠蓮 女士就委員的意見及提問，回應如下：

屋宇署

- (a) 署方除印製小冊子向業主闡釋有關選擇合資格人士進行窗戶檢驗應有的權益及需注意的事項外，亦根據合資格人士/承建商提供的報價/廣告單張，編製強制驗窗計劃下窗戶檢驗及修葺的費用資料，並上載本署網頁，資料每半年於 6 月及 12 月更新，供業主考慮合資

負責者

格人士的報價時作參考。除此之外，署方亦於 2017 年 3 月編製「強制驗窗計劃簡易指南」，向業主闡明在強制驗窗計劃下須檢驗及修葺/更換的窗戶構件，以及非強制修葺/更換的項目。同時，該指南就舉報合資格人士和註冊承辦商的不當行為提供指引，協助業主處理驗窗事宜。另外，署方亦製作了宣傳短片，並上載至署方網頁，向業主提供有關進行強制驗窗的資訊，保障業主的權益；

- (b) 署方不時舉辦簡介會，並應市民或區議員要求出席居民大會，向市民講解有關進行強制驗窗的資訊；
- (c) 截至 2018 年 12 月 31 日，署方已向 777 幢座落東區的私人樓宇發出強制驗窗通知，約佔東區整體適齡樓宇的一半；
- (d) 署方現時已有機制統計區內樓宇窗戶狀況，並會以風險為本為原則，除每年按既定選取準則揀選一定數量的目標樓宇進行強制驗樓及驗窗計劃外，也會將有頻繁墮窗事故或窗戶普遍失修的樓宇納入強制驗窗計劃；
- (e) 署方會處理所有關於違反《建築物條例》規定的舉報，亦會主動進行抽樣調查，如發現有服務提供者違規，署方會考慮對其提出檢控及/或採取紀律行動，亦會透過新聞發佈向外公佈，希望改善業界的表現；
- (f) 居者有其屋及租者置其屋計劃下的目標樓宇由直接隸屬於運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室的獨立審查組（審查組）負責揀選；以及

房屋署

- (g) 審查組在建築事務監督（即屋宇署署長）授權下，按照《建築物條例》（《條例》）及建築事務監督的政策和指引，對由香港房屋委員會所發展而已出售或分拆出售的物業進行《條例》之下的監管，其中包括「強制驗窗計劃」。

屋宇署

- 31. 經討論後，梁國鴻主席請署方備悉委員的意見。

IX 東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會尚待跟進事項的進度報告

負責者

(規劃、工程及房屋委員會文件第 8/19 號)

各出席者

32. 經討論後，委員會同意備悉東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會尚待跟進事項的進度報告，以及康文署建議的杏花邨遊樂場及小西灣運動場改善工程。

X. 下次會議日期

33. 會議於下午 8 時正結束。規劃、工程及房屋委員會第八次會議將於 2019 年 4 月 9 日（星期二）下午 2 時 30 分舉行。

東區區議會秘書處
2019 年 3 月

Proposed Boardwalk underneath the Island Eastern Corridor (IEC)

The Latest Scheme

PURPOSE

The purpose of this paper is to seek members' views on the Latest Scheme of the proposed Boardwalk underneath the Island Eastern Corridor (IEC) (the Boardwalk).

BACKGROUND

2. The proposed Boardwalk is a major harbourfront enhancement initiative proposed by the “*Hong Kong Island East Harbour-front Study*” completed in 2012. It is approximately 2 kilometre (km) in length¹. Its completion will be conducive to providing a continuous promenade of some 9 km long between Central and Sai Wan Ho for public enjoyment.

3. Further to the inception of the Boardwalk proposal in 2012, we have been pushing forward its implementation through the following key tasks –

- (a) in March 2015, the Civil Engineering and Development Department (CEDD) commissioned the “*Boardwalk underneath Island Eastern Corridor - Investigation*” study to review the feasibility of the Boardwalk and to study its compliance with the Protection of the Harbour Ordinance (Cap. 531)(PHO);
- (b) in early 2016, Stage 1 Community Engagement (“CE1”) was conducted where a wide spectrum of stakeholders, including the Eastern District Council (“EDC”), Task Force on Harbourfront Developments on Hong Kong Island of the Harbourfront Commission (“TFHK”), academics and professional institutes, green groups, cyclist groups, harbour concern groups as well as local residents, was consulted. We also collected public views through a questionnaire survey. Based on the 1 306 completed questionnaires and other comments received from roving exhibitions, focus group meetings, and community workshops, there was great support and strong public need for the proposed Boardwalk which would open up the North Point waterfront to the public and

¹ The exact length of the proposed newly-constructed IEC Boardwalk would be about 1.7 km, while some additional 0.4 km of the promenade in-between its different sections would be constructed by the private developer of the residential and hotel development of the ex-North Point Estate site, adding up to around 2.1 km in total.

provide a continuous connection along the Island East harbourfront. Over 90% of the respondents supported the provision of a continuous waterfront connection, while around 80% and 70% of the respondents supported the provision of a walkway and a cycle track respectively. There were also views demanding more access points and a wider boardwalk for more amenity space. The EDC was consulted in February 2016 and it was supportive of the proposed Boardwalk. Members also supported the proposed entertainment facilities, such as cycle track on the proposed Boardwalk; and

- (c) in response to the public views collated in CE1, a wider Boardwalk was proposed in the Stage 2 Community Engagement (“CE2”) in November 2016 to January 2017. This aimed to meet the public demand for an accessible and attractive public waterfront which could be shared among various social and recreational activities. As compared with the 7.5m wide Boardwalk in CE1, the Boardwalk under CE2 has a general width of 10m throughout, while the alignments and longitudinal profiles of both proposals are largely the same. The EDC was consulted again in November 2016 and it was supportive of the proposed Boardwalk with a general width of 10m throughout.

4. Major views on the proposed Boardwalk collected so far could be summarised as follows –

- (a) Expedited implementation: the public generally supports constructing the Boardwalk as quickly as possible so as to open up the harbourfront from North Point to Quarry Bay and enhance the connectivity along the Hong Kong Island East waterfront;
- (b) More access points: in addition to the four proposed access points located at the planned open space north of Oil Street, Tong Shui Road, Tin Chiu Street and Hoi Yu Street, some stakeholders have requested more access points from the hinterland to the Boardwalk to facilitate its public enjoyment;.
- (c) Supported proposals: the following suggestions are generally supported by the public –
- the Boardwalk should provide sufficient space to cater for the needs and safety of pedestrians, cyclists and other user groups carrying out different activities therein;
 - to provide “viewing platforms” along the Boardwalk for the public to enjoy the panoramic views of the Victoria Harbour between Tsim Sha Tsui and Lei Yue Mun;
 - to provide “activity nodes” at the four access points for different activities; and
 - to set up a “fishing platform” next to the existing Tong Shui Road

Pier; and

- (d) Diverging views: however, there were diverse views on the alignment of the proposed Boardwalk. Some stakeholders supported the proposed alignment under CE2 where majority of it was placed outside the footprint of IEC structure. On the other hand, there had been requests that due consideration should be given to the PHO. The space underneath the structure of the IEC should be fully utilised so as to reduce the impact to the Victoria Harbour.

THE LATEST SCHEME -

5. Making reference to the various views above and after balancing the concerns of different stakeholders, a Latest Scheme is formulated. The exact length of the proposed Boardwalk would be about 1.7 km. Its western section would run from Oil Street to Tong Shui Road, while its eastern section would run from Tin Chiu Street to Hoi Yu Street. These two portions would be connected by a 400 m long and 20 m wide promenade fronting the Ex-North Point Estate. The proposed alignment of the latest scheme is shown at **Annex A**. Major features of the Latest Scheme are as follows –

- (a) Maximizing the space of the Boardwalk: to allow sufficient space for the safe and conflict-free shared use among different users with different needs, the Boardwalk would maintain a general width of 10m throughout, providing pocket spaces which would allow various social and recreational activities;
- (b) Fully utilizing the shading of the IEC: additional piled foundations and new protection dolphin structures would be required to support the proposed Boardwalk, the moveable bridge and the link bridges, as well as to offer protection to the existing IEC structures from ship impact respectively. To minimise the impact to the Victoria Harbour and to utilize the shading of the IEC structure, about 1.3 km of the Boardwalk would be put entirely or partially underneath the existing IEC structure. The remaining 400 m long Boardwalk would be built entirely outside the footprint of the IEC due to limited headroom under the IEC structure;
- (c) Enhancing connectivity with the hinterland: to enhance the connectivity between the harbour and the hinterland, besides the four exits at both ends of the two sections of the Boardwalk, the Latest Scheme has introduced three additional access points. They are located outside Provident Centre, K. Wah Centre and North Point Fire Station; and
- (d) Diversified facilities for diversified needs: activity nodes, viewing platforms and fishing platforms would also be provided along the Boardwalk as in previous schemes.

6. The longitudinal profiles, landscape and architectural design for the Boardwalk, as well as the architectural and beautification works for the IEC,

Tong Shui Road Pier, and North Point Vehicular Ferry Pier would be further developed at the design and construction stage.

WAY FORWARD

STAGE 3 COMMUNITY ENGAGEMENT (CE3)

7. To take forward the matter, we would launch the Stage 3 Community Engagement (CE3) to consult the public on the Latest Scheme around Q1 2019. Different stakeholders, including the EDC, the TFHK, academics and professional institutes, green groups, cyclist groups, harbour concern groups as well as local residents, have been/ will be engaged. Focus group meetings and community workshops will also be held during the engagement period.

ADVICE SOUGHT

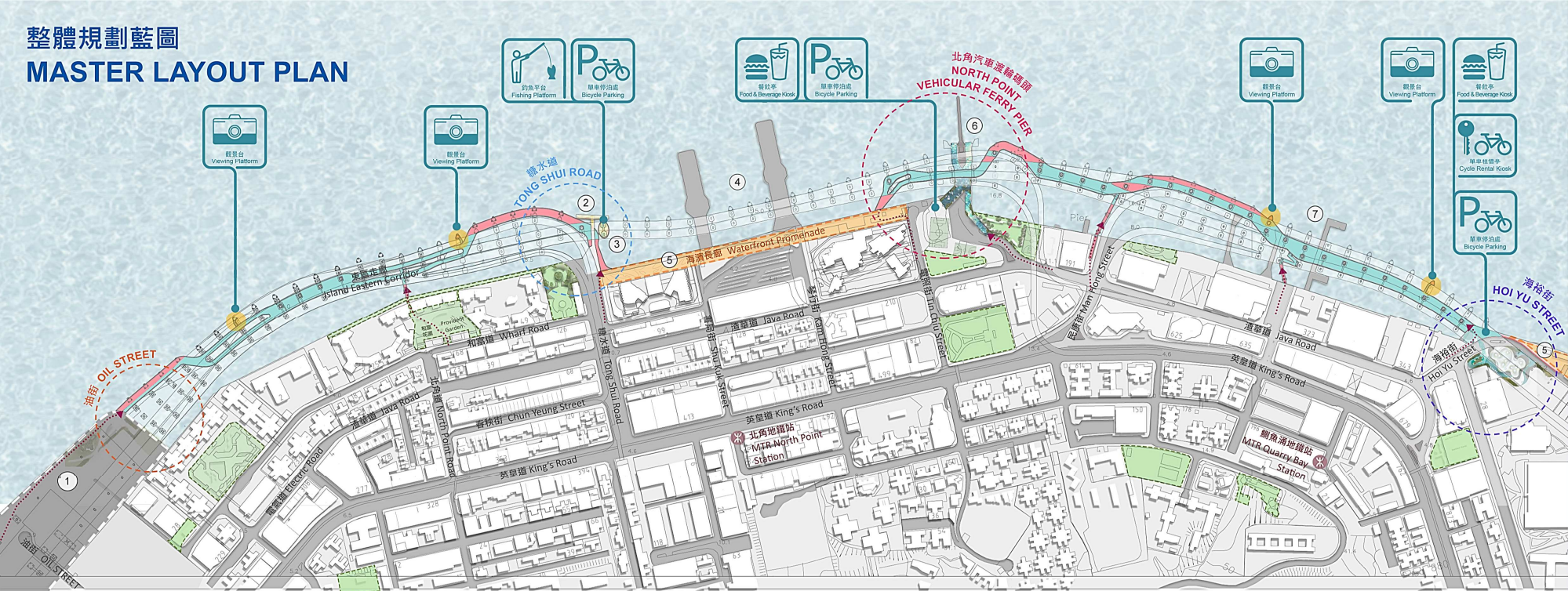
8. Members are invited to comment on the Latest Scheme of the Boardwalk and take note of the way forward.

ATTACHMENT

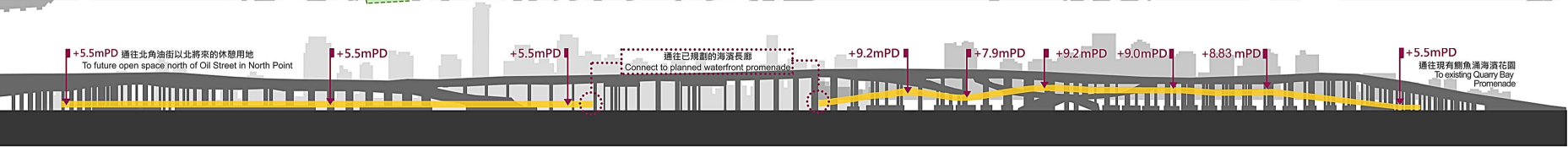
Annex A - Alignment of the Latest Scheme of the Boardwalk (Layout Plan)

**Civil Engineering and Development Department
February 2019**

整體規劃藍圖
MASTER LAYOUT PLAN



- 圖例 LEGEND
- 東區走廊結構下之行人板道
Boardwalk underneath IEC Footprint
 - 東區走廊結構以外之行人板道
Boardwalk outside IEC Footprint
 - 行人板道入口
Proposed Boardwalk Access
 - 觀景台 Viewing Platform
 - 活動點 Activity Node
 - 現有主要休憩用地
Major Existing Open Space
- ① 《灣仔北及北角海濱城市設計研究》
中將來的海濱休憩用地
Future Waterfront Open Space
under the Urban Design Study for
the Wan Chai North and
North Point Harbourfront Areas
- ② 現有公眾碼頭
Existing Public Pier
- ③ 擬議釣魚平台
Proposed Fishing Platform
- ④ 北角渡輪碼頭
North Point Ferry Pier
- ⑤ 已規劃的海濱長廊
Planned Waterfront Promenade
- ⑥ 現有北角汽車渡輪碼頭
Existing North Point
Vehicular Ferry Pier
- ⑦ 北角(消防處)碼頭
North Point (Fire Services
Department) Pier



行人板道立面圖
BOARDWALK
ELEVATION
(只作參考)
(for reference only)