



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



本函編號: 2019/LP/5/001

立法會CB(1)1012/18-19(01)號文件
(修訂版)

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓614室
立法會房屋事務委員會主席
柯創盛議員

電話：3543 0373 傳真：2520 1210
電郵：orchongshinglegco@gmail.com
電郵：panel_h@legco.gov.hk

立法會房屋事務委員會主席
柯創盛議員台鑒：

就5月6日立法會房屋事務委員會將討論 工務計劃項目編號 B194TB 鑽石山發展區的運輸基礎設施工程提出反對

立法會將於2019年5月6日下午會議，就立法會房屋事務委員會將討論工務計劃項目編號 B194TB 鑽石山發展區的運輸基礎設施工程進行討論。有關工程其中涉及興建三條行人天橋，本人是次來函主要就運房局提交討論文件（編號：立法會 CB(1)962/18-19(03)）所列第2點、第（一）項 (i) 提及興建長約80米，橫跨龍翔道及大磡道近荷里活廣場的行人天橋 FB1工程提出反對。現提出反對理據以供立法會房屋事務委員會主席及各委員備悉，以正視聽。

當局文件指區議會並不反對工程說法欺騙公眾

運房局提交討論文件就公眾諮詢第9項指：「我們在2017年11月7日及2018年5月8日就擬議工程諮詢了黃大仙區議會，區議會並不反對擬議工程。」當局上述說法明顯不盡不實，據黃大仙區議會當日會議紀錄，與會區議員雖然未有反對興建有關天橋工程。然而，當日與會區議員、甚至黃大仙區議會主席對天橋工程具體內容多有不滿，並且提出多項改善建議，要求當局修改天橋方案。

本人於文件所指的兩次會議上均有就 FB1天橋工程方案提出反對意見，並要求將天橋延伸至悅庭軒與現有鑽石山天橋系統接駁。與會多位區議員亦對本人提出憂慮及意見深感認同，而且兩次會議最終只要求當局有進一步詳情再諮詢，或逐一回應議員建議。（詳見附件一及二列表）從當日黃大仙區議員於會上回應可見，當局所謂黃大仙區議會不反對工程，根本就是欺騙，一眾區議員實情對 FB1天橋多有反對意見要求進。而當局提交文件竟混淆視聽，不盡不實，意圖欺騙立法會及社會大眾，強姦黃大仙區議會一眾議員之反對意見。



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



當局刊憲諮詢行禮如儀

另外，運房局提交討論文件就公眾諮詢第11項指：「在2018年11月30日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）就擬議道路工程刊登憲報。我們正根據法定程序處理在刊憲期間收到的反對意見。」

當局其後於3月22日下午會見提出反對通知書各代組織代表，包括本人、居民代表，地區團體及有關私人業權管理單位代表等。惟有關會面僅讓代表們陳述反對原因，而各政府部門代表僅作記錄，以及解釋程序。至於反對理由是否獲受理，則仍有待相關委員會另行商議，再交行政長官聯同行政會議再作決定。惟當局目前仍將有爭議項目提交立法會上討論，若立法會一旦通過相關工程，並通過相關撥款的話，變相製造既定事實。屆時當局所謂諮詢，將淪為行禮如儀、欺騙公眾的緩兵之計，對區內居民及天橋使用者安全亦再無任何保障。

基於使用者安全、用者自付原則及居民出入需要反對 FB1天橋工程

本人與受影響屋苑及居民代表，一直循各種途徑，就 FB1天橋工程向當局提出反對理由，以及改善建議。其中包括於2019年1月底，分別就運房局就有關工程刊憲所載有關 FB1工程內容，向運房局提出反對通知書清晰、具體列出各項反對理由（詳見附件三）：

1. FB1天橋連接通道路段部份密封，一旦發生事故難以保障安全；





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



2. 「24小時通道」進入荷里活廣場入口極窄（門口僅闊85cm），難以擴闊（當中涉及修改大廈公契，難度極高），FB1天橋接通後，大量人流途經將造成問題；



3. FB1天橋接駁24小時通道將造成管理責任問題；
4. 「24小時通道」成為公共通道接駁有違用者自付原則；
5. 20年來社區發展已超出當初「24小時通道」之賣地條款預計；
6. 港鐵鑽石山站出入口配套未有相應增加，對區內居民造成不便。

就目前 FB1天橋方案向當局提出改善意見

另外，本人亦於反對通知書就上述提出問題，本人及各代表亦提出下列改善建議，要求當局修改方案或考慮作出相應安排，有關建議包括：

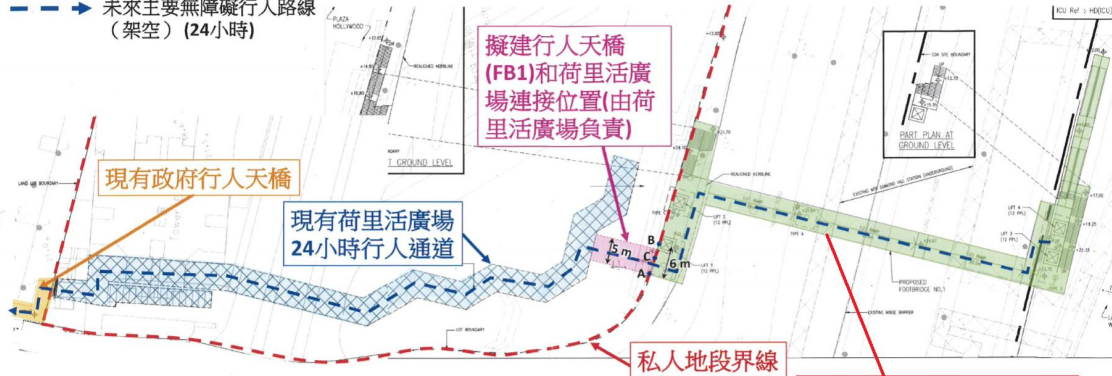
- a. 將天橋接駁位置由荷里活廣場延伸至悅庭軒與路政署天橋直接接駁；





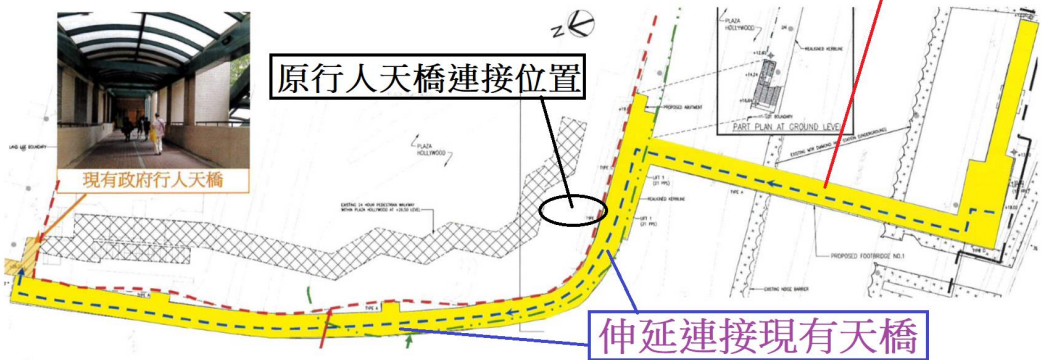
政府方案

---> 未來主要無障礙行人路線
(架空) (24小時)



建議方案

---> 未來主要無障礙行人路線
(架空) (24小時)



- b. 若未能採用上述 a 項建議，政府應收回「24小時通道」管理權，以承擔管理及安責任。
- c. 將 FB1天橋升降機由僅到地面延伸至地底與港鐵站接駁；
- d. 可考慮於鑽石山站興建地下出口連接悅庭軒及鳳德邨分流天橋系統人流。





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030




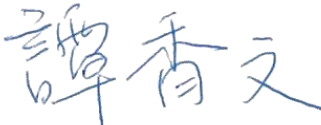
有關信件及當中具體反對內容及建議詳見附件。(詳見附件三及四)

總結：望立法會以居民安全為念、體現用者自付原則 要求當局修改 FB1天橋方案

柯主席本身亦為九龍東地方選區民選議員，深知黃大仙及官塘區人口老化嚴重，實在需要無障礙通道等設施，方便長者出入。然而，正因有關設施一旦落成後將涉及區內公眾必經之路，若容許有安全隱患之設計落實，日後勢必成為區內安全之潛在風險，當中以老弱長者更是首當其衝。還望立法會房屋事務委員以居民安全為念，要求當局撤回有關 FB1天橋方案，解決設計當中安全隱患後再行提交審議。

台安

黃大仙區議員

譚香文 謹啟

二零一九年五月二日

附件一：黃大仙區議會2017年11月7日會議記錄就有關(iii) 鑽石山綜合發展區內(1)「活水公園」及「文化園景大道」及(2)行人和交通設施的設計建議(黃大仙區議會文件第 76/2017 號)中有關 FB1天橋工程有關區議員討論記錄

附件二：黃大仙區議會2018年5月8日會議記錄就有關(iii) 鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－「行人連接設施」和「交通設施」的修訂設計建議(黃大仙區議會文件第 39/2018 號) 中有關 FB1天橋工程有關區議員討論記錄

附件三：本辦事處於2019年1月28日，就運房局有關「工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程當中有關(ii)項興建 FB1行人天橋走線及相關升降機安排」提出之反對通知書



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件四：本辦事處於 2019年3月21日向黃大仙區議會提交文件要求港鐵於鑽石山站增設出口

附件五：譚香文議員就「爭取討論就政府行人天橋設計(FB1)作改善建議」的意見書

附件六：譚香文議員就「反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案諮詢欠誠意無視居民安全及實際需要」的意見書

副本送：立法會房屋事務委員會全體委員（經立法會秘書處轉交）



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件一：黃大仙區議會2017年11月7日會議記錄就有關(iii) 鑽石山綜合發展區內(1)「活水公園」及「文化園景大道」及(2)行人和交通設施的設計建議(黃大仙區議會文件第 76/2017 號)中
有關 FB1天橋工程有關區議員討論記錄

https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/DC_M13_M.pdf

段數	內文
52	譚香文議員以投影片輔助介紹題為「爭取討論就政府行人天橋設計(FB1)作改善建議」的意見書(有關議見書詳見附件五)。
61	施德來議員表示 FB1行人天橋的通道口不夠一米闊，不難想像繁忙時間的使用情況。他認為應採用全天的平均人流數據而制定通道闊度並不客觀，繁忙時間上班上學人流眾多，狹窄的通道口不能滿足居民的實際需要。他支持譚香文議員的改道方案，並要求有關部門仔細考慮。
64	陳曼琪議員同意簡志豪議員的意見，要求房屋署及有關部門全盤規劃區內的行人天橋系統。她認同譚香文議員，認為只得85厘米闊度的通道安全性欠佳。此外由於該通道二十四小時開放，她亦憂慮場地的保安及管理問題。
66	胡志偉議員同意眾議員有關行人天橋 FB1的意見，房屋署及有關部門應全盤設計行人天橋系統，而非依賴私人物業的通道。
67	主席表示不會邀請政府部門代表回應議員的意見及提問。黃大仙區議會就發展區的設計一直有相當的共識，但他有感政府部門代表每次出席會議提交的文件詳情愈來愈少。……主席會在適當時候召開特別會議，討論鑽石山發展區事宜。議員對主席的安排沒有異議。
68	陳偉坤議員認為房屋署不尊重議員的意見，並指如果活水公園計劃成功，相信訪客將會絡繹不絕。他亦認同譚香文議員的建議，人車分流，減少危險。
69	主席感謝各政府部門代表出席會議，並要求房屋署在有進一步詳情時再次諮詢區議會。
	(總結當日會議：主席於會上並沒有表明支持有關文件)



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件二：黃大仙區議會2018年5月8日會議記錄就有關(iii) 鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－「行人連接設施」和「交通設施」的修訂設計建議(黃大仙區議會文件第 39/2018 號) 中有關FB1天橋工程有關區議員討論記錄

https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/DC_M16_M.pdf

段數	內文
46	譚香文議員以投影片輔助，介紹題為「反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案諮詢欠誠意無視居民安全及實際需要」的意見書(有關議見書詳見附件六)。
50	簡志豪議員認同譚香文議員指行人天橋 FB1連接荷里活廣場的出入口過窄，人多擠逼時十分危險。他認為署方應估計將來使用該出入口人流，從而考慮是否應擴闊該出入口。
74	譚香文議員指出房屋署沒有回應簡志豪議員的有關估算將來使用行人天橋 FB1人流的問題。 她指會議前一天晚上約七八時，該「樽頸位」出入口已熙來攘往。她認為只有一扇門應付不了將來大磡邨一萬三千人口，及沙中綫和交通交匯處的乘客。即使剛才房屋署指可改動樓梯以擴闊出入口，她指出，更改整條樓梯需要向屋宇署入則申請。星河明居及荷里活廣場地契業主需要合資進行改動。 無論是拆牆或是更改樓梯，根據《建築物條例》(第344章)規定，必須召開居民大會，並需要百分之一百的業主通過才能成事。她認為房屋署妄下定論，忽略實際情況。 她指出房屋署亦沒有回應雷啟蓮議員有關該通道維修及保養責任的查詢，及有關升降機直達觀塘綫售票層的意見。
75	主席請譚香文議員建議解決出入口「樽頸位」的具體辦法。
76	譚香文議員希望興建由鳳德邨連接悅庭軒以至巴士總站上蓋的行人天橋。
78	譚香文議員質疑署方未有考慮《建築物條例》(第344章)的要求。房屋署詹秀儀女士表示，行人天橋 FB1連接荷里活廣場的駁口也需要得到業主的同意，若有任何一位業主反對也不會成事。此外，署方曾向港鐵公司查詢升降機連接觀塘綫售票層，港鐵公司最新的回應指建議可行。署方會繼續與港鐵公司跟進。譚香文議員表示，曾於會前數星期與港鐵公司職員討論上述建議。她引述港鐵公司表示，若區議會支持建議，而房屋署亦願意承造工程，則港鐵公司可提供隧道連接口，以連接地鐵站大堂。
79	主席請房屋署與港鐵公司跟進譚香文議員的建議，並適時向區議會匯報進展。他認為簡志豪議員及譚香文議員的擔憂合理，若最後無法擴闊該



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

**Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor**

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



	出入口，他建議房屋署另覓行人天橋 FB1的接駁點。主席請房屋署備悉及跟進議員的意見，並要求房屋署於下一次出席區議會會議時能逐一回應議員的建議。
	(總結當日會議：主席並未有在會上支持有關文件，除譚香文外，其他議員均關注有關通道人多擠迫及入口過窄等問題)



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件三：本辦事處於2019年1月28日，就運房局有關「工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程當中有關 (ii) 項興建 FB1行人天橋走線及相關升降機安排」提出之反對通知書

本函編號： 2019/LP/1/009

香港添馬添美道二號
政府總部東翼二十二樓
運輸及房屋局
運輸及房屋局局長辦公室

電話：(852) 3509 8153 傳真：(852) 2868 4643
電郵：gazettethb@thb.gov.hk

運輸及房屋局局長
陳帆先生台鑒：

反對通知書

有關工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程 當中有關 (ii) 項興建 FB1行人天橋走線及相關升降機安排

運房局於2018年11月30日公布有關工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程，當中工程包括 (ii) 項：「興建行天橋編號 FB1連相關升降機、行人天橋柱礮、自動扶梯，以連接鑽石山綜合發展區與荷里活廣場附近行人路」。本人就有關 FB1行人天橋的走線，以及有關升降機連接樓層安排提出反對，並要求當局重新規劃有關天橋走線，以及相關升降機樓層安排（有關方案比較詳見附件1）。

本人將於下列部份闡述當局有關 FB1天橋目前建議走線，以及升降機連接樓層方案，一旦施行將對區內不同持份者所造成影響。並會就有關 FB1天橋的走線及相關升降機所停層數提出反建議。有關工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程，當中興建 FB1行人天橋走線及相關升降機安排，一旦實行將帶來影響如下：

1. 連接通道段部份密封，一旦發生事故難以保障安全

由於 FB1天橋連接之「24小時通道」附設於荷里活場之內，故整條通道除少數設有窗戶外，其餘均為密封設計，並非如一般政府興建的天橋橋身採用開放式設計，通風較差。而部份路段通道更被外牆密封，除通道內光線較暗外，一旦在上述路段發生如風化案、搶劫等事故，外面根本未能得悉有關情況。加上屆時通道連接天橋系統出口眾多，犯案者得手後容易四散逃走，對夜歸市民，尤其是婦女的安全難有保障。黃大仙區議員陳曼琪議員於2017年11月7日區議會大會上亦憂慮24小時通道的場地及保安問題。(附件7，64段)

2. 通道往荷里活廣場入口極窄，難以擴闊，大量人流途經將造成問題

Website: www.mandytam.com

E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹

服務鑽石山



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



此外，FB1天橋連接通道與荷里活廣場之間的人口狹窄，最窄位置僅容一人通過，若市民經通道出入商場勢必令通道、甚至 FB1天橋出現嚴重擠塞。據鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）之物業管理人「置佳物業服務有限公司」委託英國皇家學會測量師就工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程，就整個星河明居項目影響作研究分析指出由於地契訂明之公眾通道通往商場位置及傷健人士升降機連接位少於950mm 闊，形成人流樽頸，造成危險。（參附件5，2.8、3.3段）

由於 24小時通道本身與私人業權連接，若要擴闊或修改必然涉及修改私人地段，根據現行《建築物管理條例》規定，修改私人地段須召開居民大會並得到100% 業權持份者（即新九龍內地段6160號全數業權）同意方可進行修改或改建，即該地段業權內如有任何一名業權持份者反對，有關修改或擴闊通道的工程都不能進行。而且，更改有關地段的建築費用亦需要該地段內所有業權持有人共同分擔，試問有多少住宅業主同意為一條業主本身平日不常用的公共通道額外付款？所以，幾乎可以肯定任何修改或擴闊通道的工程基本上難以取得業權持有人全數同意實行。

黃大仙區議會一眾區議員對當局提出的 FB1天橋具體方案過窄問題表達反對。在2019年11月7日黃大仙區議會大會上，一眾區議員就房署提出 FB1天橋具體方案提出反對。除本人提出反對外，陳英議員在會上認同本人提出增加行人天橋入口闊度。（附件7，58段）

民協主席施德來議員於當日會上亦指出 FB1天橋方案出口通道最窄不足1米闊，繁忙時間人流眾多，狹窄通道口不能滿足居民需要，認為採用全天平均人流數據制定通道闊道並不客觀。因而支持本人當日出改道方案，要求當局仔細考慮。（附件7，61段）

而民建聯的簡志豪議員認為應全盤考慮完善連結鳳德邨、星河明居及荷里活廣場的天橋系統，而非單單根據地契要求，草草設計一條 FB1 行人天橋便完事。他極不同意文件指房署已汲取了議員於2017年1月3日會議上提出的意見，並要求各部門確實回應議員的訴求。（附件7，63段）

陳曼琪議員亦同意簡志豪議員意見，要求全盤規劃區內行人天橋系統，亦認同本人提出85厘米通道太窄有欠安全。（附件7，64段）

民主黨主席胡志偉議員於2017年11月7日會議上，認同上述各議員就 FB1行人天橋的各項意見，認為房署及有關部門應全盤設計行人天橋系統，而非依賴私人物業通道。（附件7，66段）

從上述一眾黃大仙區議會議員於大會上就 FB1行人天橋方案所提出意見，不論政治立場均一致認為有關天橋設計出現嚴重問題。現行通道設計既跟不上目前的發展，亦難以修改配合。若按照目前方案，將天橋接駁荷里活廣場通道，將會產生一系列安全及管理責任問題。

3. 管理責任問題

由於工務計劃項目第 B194TB 號設計時，未有估算社區設施更新帶來更多人流，有關人流數字未能反映屆時真實狀況。錯誤低估人流數目加上通道本身設計問題，將衍生安全乃至



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



第三者責任保險承保等問題。據鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）物業管理人委託英國皇家學會測量師就工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程的研究分析指出，由於有關工程將會令24小時通道人流增多，地契訂明之公眾通道使用量必然增高，將會大幅縮短保養維修周期，因而增加維修預算及增加事故機會。（參附件5，4.5段）

若該通道於節日期間一旦出現大量人流聚集，有可能出現當年蘭桂坊人踩人慘劇，隨時造成人命傷亡。如額外的人流影響管理公司就有關第三者責任保險投保的話，該通道一旦發生人命傷亡事故，市民更有可能不獲保險賠償。而負責管理的業權持有人屆時亦需面臨法律責任及索償。這樣對使用該處過路的市民及負責管理 24小時通道的業權持有人同樣不公平。負責荷里活廣場通道管理的置佳物業管理服務有限公司曾於2017年11月區議會大會上，致函房署反映上述問題（詳見附件2），惟房署方面一直未有直接回應有關問題。

4. 有違用者自付原則

連接 FB1天橋的「24小時通道」業權雖屬於政府擁有，但由於賣地條款關係，將有關管理保養責任則交由私人業權負責。然而，該處使用者均為黃大仙、鑽石山區內街坊。該通道的前管理公司夏利文曾經統計通道使用狀況，發現該通道98%使用者為區內街坊，而星河明居的居民僅為2%。星河明居的居民與鳳德邨、黃大仙各區街坊同為香港居民，同樣有權使用公用道路往來，但星河明居的居民就要承擔 24小時通道所有的管理費用及責任，完全有違政府一直提倡用者自付原則。

更甚者在於公眾通道的建設及維修責任理應由政府負責，而非小業主負責代政府向公眾提供行人通道的建設及維修。鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）物業管理人委託英國皇家學會測量師亦指出有關條款雖然合符現行土地法，但有關土地條款非常不平等，甚至連將來土地承繼者重建時仍需自費重置通道。然而，測量師於報告提及據香港實行普通法及相關法例，成立土地條款時，均有其理念在背後支持條款。故土地及建築相關部門對規劃及圖則等之批核，應以當時最合宜的情況為準則。即有關過往準則若因法規及時代標準變遷，而需要作出改變，政府理應予以協助。情況一如政府過去為舊式建築物提供資助，協助舊建築物業主安裝消防設備。（參附件5，4.1段）故此政府有必要從有關方面入手作進一步研究，以配合區內實際發展需要。

5. 20年來發展超出當初賣地條款預計

鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）物業管理人委託英國皇家學會測量師撰寫研究指出，有關土地批出時的都市規劃與現時的都市規劃不同，對比原先城市規劃設計亦不可同日而語。而上述城市規劃改動引致使用通道的人流大量增加，因而加速道路使用人流，導致通道老化加快。有關報告提及星河明居公眾通道連接龍翔道天橋至地面地段規劃設計改動，由原先最多1128伙增加至4000伙住宅單位，增加超過3倍人口。此外，沙中綫工程由當年設有慈雲山站最後亦取消，其後建設天橋系統連接慈雲山至鑽石山，將原先慈雲山乘坐集體運輸的人流帶入鑽石山站及天橋系統。上述種種變化令原先天橋接駁設計追不上預期，若強行繼續採用20年前原有設計，只會產生各種問題。

6. 港鐵鑽石山站出入口配套未有相應增加，對區內居民造成不便



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



港鐵鑽石山站人口隨住大磡村新發展區落成將進一步增加，加上沙中綫通車在即，鑽石山站作為觀塘綫及沙中綫轉綫站，勢必吸引附近地區居民如慈雲山直接經鑽石山站觀塘綫車站方各入口進入車站，乘坐沙中綫或觀塘綫列車前往香港各區。然而，港鐵鑽石山站觀塘綫售票大堂的出入口規劃基本上仍為20多年前設計，目前鑽石山港鐵站觀塘綫售票大堂為目前僅有兩個未有無障礙升降機，從地面直達售票大堂的車站。

港鐵公司雖然表示於沙中綫售票大堂加設兩部升降機直達地面，然而有關升降機對於前往觀塘綫售票大堂的傷健乘客幫助不大。無論升降機設於 A2出口還是 B 出口前往沙中綫售票大堂，屆時一眾往觀塘綫售票大堂的乘客仍需繞道返回觀塘綫售票大堂。對一眾有需要的乘客而言，所謂無障礙升降機及設施未有為市民帶來便利。然而，目前房署大磡村 FB1天橋所設升降機僅到達地面，未有一併考慮鑽石山區目前實際需要，將升降機延伸至地底，與港鐵鑽石山站觀塘綫售票大堂接駁，未有善用機會，改善區內無障礙通道配套，解決該站觀塘綫售票大堂一直未有無障礙升降機的問題。

若依據目前規劃，鳳德、慈雲山各屋苑的人口若乘坐港鐵，必然使用天橋系統經沙中綫入口進入鑽石山站。當局實在有需要增加鑽石山站觀塘綫方面出入口及無障礙設施，從而減少大量人流集中經同一入口進入車站，以分散人流、減少意外發生可能。

黃大仙區議會，除本人關注有關接駁問題外。黃大仙區一眾區議員於於過去的區議會會議上，亦已經關注有關新發展通道及天橋配套問題。如民建聯蔡子健議員於2017年1月3日區議會會議上，代表民建聯發言，對新發展區及相關天橋配套，將導致有關通道人流增加表示關注。並要求當局做好配套規劃，保障現有居民不受影響，以及應付新增人口的交通需要。（見附件8，27:47-28:56段）

民建聯簡志豪議員，亦關注區內無障礙通道未有聯繫鳳德邨及鳳禮苑，並建議考慮延伸多二三百米與現有天橋連接。（見附件8，52:46-54:02）除民建聯外，民主黨主席胡志偉議員於會上亦表示未有全面考慮接通全區天橋系統，以連接鳳德區。（見附件8，56:57一段）

就目前 FB1天橋及升降機方案之問題建議

從上述各項問題可見，工務計劃項目第 B194TB 號當中有關 FB1天橋及相關升降機安排一旦實行，將會影響鑽石山、鳳德等區居民日常出入。故此本人建議當局可以考慮下列方案，以解決上述問題：

(a) 將天橋接駁位置由荷里活廣場延伸至悅庭軒與路政署天橋直接接駁

有見目前 FB1天橋接駁荷里活廣場24小時道方案，由於該通道本身設計存在種種問題，而且有關通道設計於現行法例下亦難以更改。所以，最安全的做法應為繞過有關通道，從荷里活廣場外經鑽石山公共交通交匯處，直接將 FB1天橋延伸至悅庭軒附近，與目前路政署管理的鑽石山天橋系統接駁。（詳見附件1中「建議方案」）這樣就可以直接避免目前方案所產生上述種種問題。

(b) 若未能採用有關建議，政府應收回「24小時通道」管理權



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



鑒於上述 FB1天橋方案，潛在不少安全隱患，為保障日後居民出入安全，強烈建議當局考慮將目前方案，直接延伸與現有悅庭軒的鑽石山天橋系統接駁，以保障居民出入安全。若政府當局堅採用原有方案，還請政府一併收回荷里活廣場24小時通道的管理權，既體現政府一直以來提倡「用者自付」原則；同時亦承擔日後該通道一旦發生意事故之公眾責任，以免將當局估算失誤所造成的風險，轉嫁私人業權的持份者身上。

(c) 將 FB1天橋升降機由僅到地面延伸至地底與港鐵站接駁

另外天橋附設的升降機亦僅能到達地面而未有善用工程的機會，將升降機延伸至地底，與港鐵鑽石山觀塘綫售票大堂接駁。其實，港鐵公司若能與房署協商，將有關大磡村 FB1天橋的升降機延伸至地底，由港鐵提供通道與升降機連接，屆時就可以從現有行人天橋系統及地面，直達觀塘綫售票大堂，一舉解決多年來的問題。

(d) 可考慮於鑽石山站興建地下出口連接悅庭軒及鳳德邨分流天橋系統人流

2019年1月8日黃大仙區議會大會會議上，曾就有關鳳德道綠化帶建屋問題討論期間，區議會主席李德康先生曾建議當局可考慮興建地下通道，直接連接悅庭軒及鳳德邨，從而將人流從鑽石山天橋系統中直接分流，經行人隧道進入鑽石山鐵路站。這樣亦可減輕天橋系統的人流壓力。（詳參附件6）


結語：期望當局考慮鑽石山居民實際需要從善如流

還望 局長閣下詳加考慮鑽石山一眾居民的訴求，重新考慮更改現有方案 FB1天橋工程，延伸與悅庭軒的天橋直接連接或直接收回 24小時通道管理權，並將 FB1升降機延伸至地底，與鑽石山港鐵站觀塘綫售票大堂接駁。從而提升有關天橋的效能，真正做到無障礙社區，人人暢道通行。

敬頌

台安

黃大仙區議員


譚香文

譚香文 謹啟

二零一九年一月二十八日

附件：



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件1：目前大磡村新發展區天橋（FB1）政府現行方案與本人建議方案比較圖

附件2：2017年11月6日，新九龍內地段6160號管理人置佳物業服務有限公司，就房署 FB1天橋方案的書面回應

附件3：影片——要求房署將大磡村天橋延伸至悅庭軒與現有天橋系統接駁
<https://youtu.be/E-Vzik-A7OU>

附件4：影片——要求大磡村天橋升降機延伸地底與港鐵觀塘綫鑽石山站售票大堂接駁
<https://youtu.be/lsoD2yxY94s>

附件5：鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）就工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之相關建議

附件6：2019年1月8日黃大仙區議會大會會議錄音連結
https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/common/dc_meetings_audio/15803/DC_M20_004.mp3

附件7：黃大仙區議會於2017年11月7日會議紀錄
https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/DC_M8_M_Revised.pdf

附件8：2017年1月3日黃大仙區議會大會會議錄音連結
https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/common/dc_meetings_audio/12149/DC_M8_03.mp3

副本送： 黃大仙區議會主席李德康議員
黃大仙區議會副主席黎榮浩議員



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

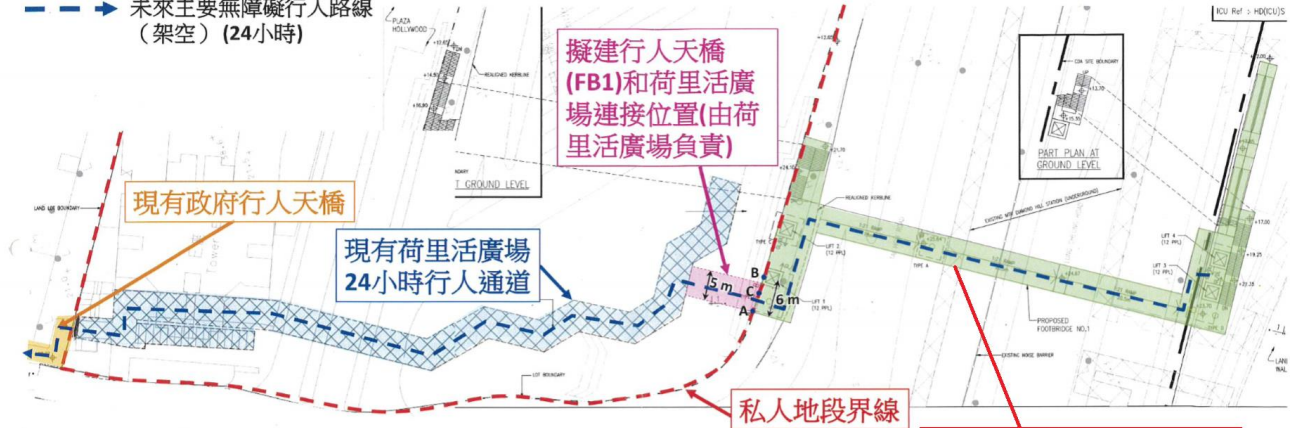
地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件1：目前大磡村新發展區天橋（FB1）政府現行方案與本人建議方案比較圖

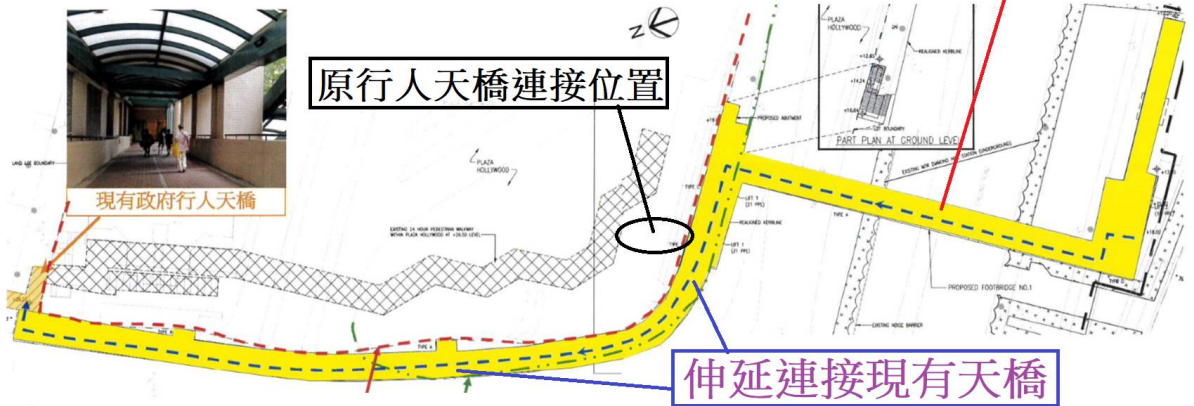
政府方案

— — — — — 未來主要無障礙行人路線
（架空）（24小時）



建議方案

— — — — — 未來主要無障礙行人路線
（架空）（24小時）





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件2：2017年11月6日，新九龍內地段6160號管理人置佳物業服務有限公司，就房署FB1天橋方案的書面回應



置佳物業服務有限公司
Top Property Services Co. Ltd.

檔案編號：PMD/GLA/L/1020/2017

致：房屋委員會總部
九龍何文田佛光街33號
馮永強先生收

Galaxia Management Office,
L3, Tower C, Galaxia,
3 Lung Poon Street,
Diamond Hill, Kowloon
星河明居管理處
九龍鑽石山龍蟠街3號
星河明居C座3樓平台
Tel 電話 2955 5225
Fax 傳真 2117 0668
Email 電郵 info@galaxia.hk

傳真(2761 7701)

馮先生：

有關：就鑽石山綜合發展區的行人天橋(FB1)之意見

就鑽石山綜合發展區(“發展區”)的行人天橋(FB1)的設計，本處已曾多次聯同譚議員，與閣下等政府部門代表討論及到有關地點進行視察。本司作為新九龍內地段 6160 號(星河明居及荷里活廣場)的管理人，就此計畫的有關細節及當中牽涉本司的管理範圍 - 荷里活廣場 2 樓 24 小時行人通道，本司有以下憂慮：

1. 按政府的建議計畫，發展商天橋會於玻璃窗位置接連荷里活廣場及連接行人天橋(FB1)。惟荷里活廣場 2 樓 24 小時行人通道的設計及人流負載量，是源於當時的規制作人流量預期，包括荷里活廣場至鳳德邨的居民及往後接連發展區人流，至鑽石山交通交匯處(即原來大磡村源址的發展項目)。隨著現時鑽石山及慈雲山區的人口激增，以及沙中線的啟用，估計非常大量市民會前往鑽石山站。且當發展區落成入伙後，發展區居民亦會經天橋給通道前往鳳德等地區使用社區設施。這雙向的人流會集中於 24 小時行人通道內。
2. 超出預期的使用量及人流集中於通道內，但場地使用情況及各設備均未能符合實際人流通過的需要，這容易會產生意外及危險。作為這 24 小時行人通道的管理人，本司有責任確保使用者的安全及舒適。但無疑這超出設計準備的人流，及所牽引起來的問題，如潛在危險導致意外及相關保險責任等，這是對管理人負加上不必要的責任。政府的規劃導致使用者急增，這完全超越當初的考慮及通道本身的承載能力。如果說這就是管理人的責任，這未免對管理人不公平，更對各使用者的安全置諸不理。希望政府能三思而後行。

希望貴署能顧及本司之憂慮。如就上述事宜有任何查詢，歡迎致電 2955 5225 與本處物業經理黃先生聯絡。



星河明居管理處
2017年11月6日

Top Property Services Co. Ltd.: Unit 03, 30/F, Cable TV Tower, No. 9 Hoi Shing Road, Tsuen Wan, N.T.
置佳物業服務有限公司: 新界荃灣海盛路9號有線電視大樓30樓03單位
Contact 聯絡: Tel 電話: 2121 1233; Fax 傳真: 2121 1231; Email 電郵: info@topps.com.hk

Website: www.mandytam.com

E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹

服務鑽石山



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件3：影片——要求房署將大磡村天橋延伸至悅庭軒與現有天橋系統接駁
<https://youtu.be/E-Vzik-A7OU>

附件4：影片——要求大磡村天橋升降機延伸地底與港鐵觀塘綫鑽石山站售票大堂接駁
<https://youtu.be/l sod2yxY94s>



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件5：鑽石山龍蟠街3號（NKIL6160）就工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之相關建議

星河明居（Galaxia）

鑽石山龍蟠街 3 號

工務計劃項目第 B194TB 號

鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之相關建議

(NKIL 6160)

B.D. Reference No: 2/4025/93 (Pt. III)

B.D. OP No: NK11/98

OP Date :31st March 1998

22 January 2019

Job Ref.:J181227-01

Yuen Chung Shing
B. Sc., MRICS, MIFMA, MWCAS
房地產管理學士/皇家特許測量師學會會員/國際
設施學會會員/小型工程獲授權簽署人



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

內容

1.0	背景資料	1-2
2.0	案頭及現場審視的相關事宜之發現	2-9
3.0	估計該工程對現有物業之影響	9-10
4.0	就相關該工程對影響進行分析及討論	10-12
5.0	改善減低工程影響之建議	12-13
6.0	總結	13-14

附件

APPENDIX A	Location Plans for Galaxia, 3 Lung Poon Street, Kowloon
APPENDIX B	Photos Taken on Site December 2018
APPENDIX C	Outline Zoning Plan with Explanatory Note
APPENDIX D	Approved Building and Structural Plans
APPENDIX E	Sales and Condition of Land Lot (NKIL 6160) with Building Covenant
APPENDIX F	Deed of Mutual Covenant of the development (Galaxia)
APPENDIX G	工程工務計劃項目第 B194TB 號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之文件
APPENDIX H	沙中線地段文件



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

1.0 背景資料

- 1.1 鑽石山龍蟠街3號(NKIL 6160)之物業管理人『置佳物業服務有限公司』現委任英國皇家學會測量師袁忠成先生對工務計劃項目第B194TB號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程就星河明居整個發展項目之影響作出研究分析，並能作出針對性的回饋建議。

工程概況

根據工務計劃項目第B194TB號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之建議內容，直接對鑽石山龍蟠街3號(地契編號：NKIL 6160號)造成影響是為第2ii)項。該計劃內容是興建行人天橋編號FB1連相關升降機、行人天橋柱墩、自動扶梯和樓梯，以連接鑽石山綜合發展區與荷里活廣場(即星河明居鑽石山龍蟠街3號，地契編號，NKIL 6160，於地契訂明之公眾通道)附近的行人路。

本建議書將檢索發展項目之土地註冊處之記錄文件如地契使用條款、大廈公契等；發展項目之根據《城市規劃條例》之分區計劃大綱圖；屋宇署之記錄圖則等相關本

- 1.2 建築物資料：
視察地址：龍蟠街3號星河明居
地契編號：NKIL 6160
建築物用途：其他指定用途(OZP S/K11/29 慈雲山、鑽石山及新蒲崗)
(包括在公共交通交匯處上之住宅及商業發展項目)

建築物物料：鋼筋混凝土結構

佔用許可証編號：NK11/98



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司

S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

估用許可証日期：1998年5月15日

- 1.3 將土地註冊處之記錄文件如地契使用條款、大廈公契等；發展項目之根據《城市規劃條例》之分區計劃大綱圖；屋宇署之記錄圖則經過案頭研究後作出、當區城市規劃及相關交通規劃之政府公布文件，初步評估及審視
- 1.4 為了進一步了解實際情況，2018年12月27日早上時段及2019年1月9日黃昏時分進行實地視察。
- 1.5 就案頭評估及審視，並結合實地視察，了解該工程以現有建議完成後，對整個屋苑所造成的影響作出評估及分析，以及找出解決負面影響之潛在可行方案。
- 1.6 就該工程對整個屋苑在建築物安全、日常運作及責任上可能造成之影響，作出回饋建議。

2.0 案頭及現場審視的相關事宜之發現

如前所述，在案頭將當區城市規劃及相關交通規劃之政府公布文件；發展項目之根據《城市規劃條例》之分區計劃大綱圖；土地註冊處之記錄文件如地契使用條款、大廈公契等及屋宇署之記錄圖則等文件，現經過案頭研究，以及現場審視後，現將有關之發現分別申述如下：

2.1 工程連接星河明居及鑽石山綜合發展區

由於該行人天橋是由龍翔道對面之發展項目(前大磡村位置)接駁至星河明居荷里活廣場之公眾通道位置，根據分區城市規劃大綱圖則所示，該發展項目為綜合發展區，此地帶之規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展、重建作住宅及商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。

該工程完成後，將由慈雲山一帶有蓋行人通道設施，



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

透過連接星河明居荷里活廣場之公眾通道到該行人天橋，到綜合發展區之發展項目及港鐵沙中線鑽石山站。

根據城規會最新決定，該發展地帶已獲批准興建4,000個公屋和居屋單位，估計可容納1.2萬人口，發展項目落成後，預計亦聯接港鐵沙中線鑽石山站之出口。

在研究過程中發現該綜合發展區的現規劃與沙中線走向是有很大改變，與原本興建本屋苑時之原計劃不周。本研究報告將有關之發現會作進一步簡述。

2.2 鑽石山綜合發展區的規劃經過

規劃署於2012年12月28日，向黃大仙區議會提交鑽石山綜合發展區的初步發展建議，將用地分為東、西、北和中央4個部分。

中央部分將會作為主要的商業及住宅發展，並且分為兩個設計方案，兩方案將會提供8座建築物。

第一個方案主要屬於私人發展，包括4座36至40層的私人住宅，2座20至22層的酒店式服務式住宅，1座15層的辦公室及1座25層、提供約588個客房的酒店。

方案主要滿足區內對私人住宅的換樓客需求和配合區內旅遊業的發展，服務式住宅提供約480個單位。

另外一個方案則顧及市場對資助房屋的需求，取消服務式住宅和其中一座私人住宅，改為興建3座34至38層的居屋，提供860個單位，私人住宅單位則因而較方案一的1128伙減少約36%，至718伙。

2013年9月，鑽石山綜合發展區的修訂發展方案，特區政府鑑於公營房屋需求急增，規劃署大幅度地修訂



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

發展方案，由原來以服務式住宅、酒店及辦公室為主導的發展模式，全盤推翻，更改為純公營房屋項目，擬建多達9幢居屋及3幢公共房屋，樓高35至46層，並且加大發展用地面積及發展密度，淨地積比達7.29倍，使到可以興建單位增加至4,200個，合共提供3,120個居屋單位及約1,000個公共房屋單位。

由於房屋署認為黃大仙區區內的零售設施充足，故此建議闢設地下購物街以連接日後落成的鑽石山站，沿彩虹道設置一排街舖。四美街巴士站將會重置在發展區東面，以騰出土地興建6層高的聯用樓宇，作為社會福利設施及創意工業用途。

城規會於2016年5月，通過發展4,000個公屋和居屋單位。房委會預計第一期公屋在2020/21年落成，第二期公屋和居屋則於2022/23年落成。

按建議方案一的發展，項目沒有公營房屋元素，主要是興建一幢酒店、一幢寫字樓、四幢私人住宅及兩幢服務式住宅，兩者各提供1128伙及480個單位。預計人口3千多人左右。

至於建議方案二，則沒有服務式住宅，轉為興建居屋，私人住宅及居屋各建三幢，各提供718伙及860伙單位。另有寫字樓及酒店亦各有一幢。預計人口亦是3千多人左右。

根據城規會最新決定，發展項目落成後，估計可容納1.2萬人口，與之前相差4倍多。

2.3 沙中線路線走向

根據立法會參考資料摘要(檔號: THB(T)CR 10/1016/99)有關沙田至中環線及地鐵觀塘線延線之內容，根據二零零二年九鐵公司提議的沙中線方案，



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

會興建慈雲山站。

經進一步實地勘察後，九鐵公司認為，慈雲山區因地質問題未能達到安全要求，不會設置車站。另外，九鐵公司於二零零四年提議興建之自動捷運系統，只會連接鑽石山站與慈雲山較低地區，不設中途站。

鑑於以上各點，為了改善慈雲山的交通情況及該區與沙中線的連接安排，特區政府將加建行人設施，將區內現有行人天橋和升降機系統結合，以改善慈雲山與鑽石山站的連接。特區政府認為這項安排的成本效益更大。

香港特別行政區政府於2008年2月29日宣布，將沙田至中環線項目批予香港鐵路有限公司。沙田至中環線將會由大圍至紅磡段及過海段組成。

大圍至紅磡段由現時馬鞍山線大圍站以南開始伸延，經鑽石山、啟德、宋皇臺（前稱土瓜灣）、土瓜灣（前稱馬頭圍）、何文田到紅磡站，連接於已通車的西鐵線。過海段則由現時東鐵線紅磡站開始，經第四條過海鐵路到香港島，途經會展站，並以金鐘為終點站。

沙中線是策略性鐵路，有助本港鐵路網擴展服務範圍2，建成後會為大量乘客提供服務，服務範圍內的居民人數達300,000，特區政府預期到了2021年，沙中線每日乘客量約達100萬人次，所以將來發展沙中線落成後，預計人流將會更進一步提升。

2.4 慈雲山區人口及交通重點規劃

根據2011年人口普查之數據，鑽石山及慈雲山約為13萬人。政府透過行人設施改善工程改善該區與附近鑽石山港鐵站的交通接駁。



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆連建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

沙中綫慈雲山區行人設施改善工程興建 15 組行人系統，涉及 49 項設施，包括 10 段有蓋行人通道、3 條全長 300 米行人天橋、21 部升降機、4 條扶手電梯、7 條樓梯和 4 段合共約 100 米的自動行人道，在 2015 年至 2017 年起陸續啟用。

而沙中綫慈雲山區行人設施中最後一項落成啟用的設施，是由連接慈正邨及慈雲山中心的行人天橋於二零一七年十月十九日落成啟用。

慈雲山區行人設施，透過連接星河明居荷里活廣場之公眾通道到該行人天橋，到綜合發展區之發展項目及港鐵沙中綫鑽石山站。

2.5 地契及公契地總樓面面積條款

根據地契編號：NKIL 6160 號之土地條款及相關修訂書內，私人住宅之總樓面面積不能多於 107 500 平方米，而非工業用途（不包括私人住宅、酒店、加油站及貨倉用途）之總樓面面積不能多於 52 200 平方米。

另外要求總樓面面積不能少於 95 000 平方米包括不少於 20 300 平方米之公眾交通交匯處、不少於 460 平方米之幼稚園及不少於 205 平方米之公眾洗手間。

2.6 地契及公契公眾通道相關條款

根據現有大廈公契，有段落指出有關公眾通道之要求及責任，現列出如下

'Under the clause 13 of the condition, the walkway including the covered footbridge should be maintained in good condition to comply with Building Ordinance and relevant regulations by own cost from the purchaser / successor of the land. If the premises shall be redeveloped in future, the land successor have to rebuild the walkway to fulfil the relevant Government Department



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞成家居顧問公司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

with their satisfactory.

Under the clause, the Government also reserved the right to connect the future adjacent or neighbouring lot with free of all costs and charges at Point A and B though C (refer to the plan of the Sale Condition for the Land Lot)'

在地契編號：NKIL 6160 號之土地條款及相關修訂書內，地契條款第 13 段是說明有關公眾通道之要求，為公眾開放通道詳情及使用，用途亦只能以公眾通道使用。土地條款指出在興建公眾通道時，必須要得到政府相關部門批核相關公眾通道，相關費用由土地業主負責。而且在通道運作期間，將來之保養及維修均由屋苑自費負擔。土地條款指出屋苑亦須要配合政府將來在附近發展之行人通道接駁。

2.7 建築物圖則

據星河明居鑽石山龍蟠街 3 號，地契編號，NKIL 6160，根據建築圖則樓梯疏散流量所示，該通道 ST1 及 ST2 為 1290 人，現有批准整個商場樓梯疏散流量為 11041 人，而設計整個商場流量之人數為 10321 人。即批准整個商場樓梯疏散流量大於設計整個商場流量。

而屋宇署及相關政府部門最後批核公眾通道以 4050mm 為主要通道之闊度，在該土地條款附件所示之圖則，只有一個 C 點是接駁地契訂明之公眾通道根據當時之預定人流情況，C 點門口之闊度約為現時 950mm 左右，興建公眾通道之建築圖則可參閱 'Part Location Plan of Public Walkway for Galaxia, 3 Lung Poon Street, Kowloon'

2.8 實地視察有關公眾通道

在 2018 年 12 月 27 日早上時段及 2019 年 1 月 9 日黃昏時分進行實地視察有關公眾通道，此通道現況是與



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

物業建築圖則一致，主要通道之闊度為 4050mm，而公眾通道與商場連接位置之門口，便收窄至少於 950mm，門口只合適一人正面通過，又或是兩個人平排橫過該通道接駁門口位，所以正常的情況下，一般行人都是一人通過，在雙向行人較多情況下，便要其中一方停下，讓對方通過，而雙方身後有人共同使用下，便形成人流樽頸位，要後來者繼要互相忍讓，才繼續通過，否則便會造成阻塞。

就兩次視察期間，分別發現多次連接位置發生樽頸人流，那時其中一方行人排隊企定，等數人行過後，才通過該通道。

3.0 評估該工程對現有物業之影響

3.1 工程對商場的影響

透過全天候的通道，為居民帶來方便，從而帶來強勁人流，為商業店舖(荷里活廣場)帶來更多商機；

3.2 工程對屋苑的影響

由於該工程是沙中線之區內有蓋行人接駁通道，若該行人天橋完工後，從慈雲山一帶屋苑之居民，可透過鳳德邨及龍蟠苑之行人天橋，通往荷里活廣場之公眾通道，再到鑽石山綜合發展區及將來沙中線鑽石山站，

讓區內居民不受風吹雨打，可以透過全天候的通道到區內各屋苑及搭乘各種交通工具，為居民帶來方便。根據政府之規劃，人流將會激增。



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

3.3 工程對地契訂明之公眾通道人流的影響

透過全天候的通道，為居民帶來方便，故而帶來強勁人流，由於地契訂明之公眾通道通往商場位置及傷健人士升降機之連接門廊位置，少於 900mm 闊，以現時的人流正常使用的情況下，以較合適一人通過，容易造成人流樽頸位，就兩次視察期間，已有多次時發現樽頸人流，故以現況推斷，若將來人流增加的時候，便增加潛在危險，影響公眾通道通使用者之安全。

3.3 工程對地契訂明之公眾通道管理上的影響

由於人流增多，地契訂明之公眾通道通將會比原先預定使用量更高，將會需要增派人手作出管理，亦會大幅縮短保養維修周期，由於樽頸人流之情況，亦會在公眾保險上造成潛在壓力，因此有關屋苑管理預算支出將需大幅提高。

4.0 就相關該工程對影響進行分析及討論

就該運輸基礎設施工程之建議內容的好處來看，帶來公眾好處及方便，值得支持，然而工程為整個屋苑所帶來之負面影響，值得深思應該作出反對，以下將會在分析有關之物業之影響分析。

4.1 地契訂明之公眾通道之原意

當然，根項土地條款，屋苑管理人有責任為有關之通道妥善管理，保障使用者之安全，屋苑業主因應相關之地契及公契而付出相關費用，甚至將來土地承繼者在重建時也要由當其時的業主自費重置，該等條款，可能感覺不合理，但是有關之地契條款根據現行土地法及合約法，是合法的。簡單而言，就算有工程計劃進行，因該項土地條款之所產生之負面影響理應接受。

然而，以一般認知，香港所推行政策，所實行政例，城市規劃，甚至成立土地條款時，均有其理念在背後支持。土地及建築相關政府部門對規劃及圖則等之批核，均以當時最適合時宜的情況為準則。



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆連建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

如以往舊式建築物便沒有消防系統，現在才陸續由政府相關部提出支助，協助該等業主裝置消防設備。故此本人建議就從這方面著眼作進一步研究。

4.2 增加公眾危險風險

建築物條例的立法精神是要建築物在合乎公眾安全及衛生建築及維修保養，故此理應預視將來的使用人流。故此根據預計使用者人流，作出相應走火通道之設計。建築圖則樓梯疏散流量就是作出其中的計算。

現時的狀況，大致都是暢通，只是有些時間因為人流過多略有擠阻，若將來加上連接龍翔道之天橋至新發展項目，將有可能造成常規出現樽頸位，增加公眾危險風險。

以法治精神去分析，政府之規劃及政策，均不應在運行運作時，不是利民措施，而是降低個別人士及公眾利益，造成不良影響，此舉有違政府使用資料的原則。

4.4 星河明居之公眾通道連接龍翔道天橋至對面地段之規劃設計改動，由最多 1128 伙更改為 4000 伙之住宅單位，即由設計 3 千多人的社區，變為 1.2 萬人之大型住宅區域，更加人口 4 倍之多，故此以現時通道之設計，預期將造成重大風險。

以前述之公眾通道接駁門廊只有不多於 950mm 之闊度，由此可見原規劃及設計比現在的更新規劃為低，故此在通道設計上應該與時並進，需要作出改善改進，例如加闊接駁門口或加多出入口連接數量，才能配合未來整個鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之發展，從而減低對屋苑及公眾之負面影響。

4.5 另外，在政府本屋苑批地時城市及交通規劃，與最新的規



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

劃之巨大差距，雖然土地條款要求屋苑自行負責公眾通道之日常運作及保養，但是預計人流使用該通道急劇增長，對比原城市及交通規劃設計，不能同日而語，此等劇烈改變，不但增加了管理人手需要，而且加速了該通道之老化，還因此加維修管理支出。

故此，在對比土地使用條款設定時，預期土地維修預算上理應有所差別。若以此為由要求政府撥款補償差額或支助，相信較難被接納。

然而，以公平為原則及有關之合約精神，向政府要求及提出地役權的更改放鬆，又或者以放寬/放鬆土地使用條款，作為適當補償因應政府大幅改善交通及城市規劃下，所興建連接橋樑工程計劃，較為合適。

5.0 改善減低工程影響之建議

為了補救及補償該工程對屋苑造成之影響，以下將提出相關之建議：

5.1 增加公眾通道位置之接駁門廊

為了應付急劇加速增加之人流，減低公眾危險，建議除C點是接駁地契訂明之公眾通道外，另外多加公眾通道位置及接駁，建議可利用商場另一逃生出口作為額外接駁出口，將群眾分流至商場，減低風險。

現時商場位置正作出試驗，開放相關建議的門廊位置，期望能減低部分潛在人命風險。建議政府相關部門容讓額外接駁位置的安排。

5.2 放寬土地使用條款，加入商業原素

為了應付急劇加速增加之人流，減低公眾危險，以及因交通規劃及城市規劃設計改變，加速了設施老化，以及增加物業管理力度及支出，建議地政署透過放鬆公眾通道地役



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

權，以及放寬土地使用條款，作為補償。

如在不影響行人的情況下，容讓合理之商業活動，包括張貼廣告貼紙、增加廣告位置等。讓公眾通道能有收入渠道，政府不用撥款的情況下，亦能作出合宜的補償。

6.0 總結

6.1 對鑽石山龍蟠街3號星河明居(Galaxia)工務計劃項目第B194TB號鑽石山發展區的運輸基礎設施工程之相關建議作出回饋建議。

6.2 透過鑽石山綜合發展區的規劃及工程概況探討工程對屋苑的影響。

該計劃內容興建之行人天橋將會為本屋苑帶來好處，亦有造成負面影響，全天候的通道，方便區內居民搭乘各種交通工具；同時完成該工程帶來強勁人流，為商業店舖(荷里活廣場)帶來更多商機。

然而，公眾通道通會容易形成人流樽頸位，將來增加人流後，容易造成人命風險；人流增多，公眾通道通將會高於原先預定使用量，從而大幅縮短保養維修周期，提高屋苑在有關之方面預算支出。

6.3 就相關影響進行分析及討論，從土地及建築相關政府部門對規劃及圖則等之批核，均以當時最適合時宜的情況為準則。C點門口之闊度約為現時950mm左右之設計，現時大部分時間暢通，只是有些時間因為人流過多略有擠阻。

將來加上連接龍翔道之天橋至新發展項目，將有可能造成樽頸位，引致危險。

人口因為規劃上的改變，故提出放寬地役權，又或者以放



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



瑞 成 家 居 顧 問 公 司 S.S. Household Services Company

MWC no: MWC 9/2017

強制驗樓 MBIS 強制驗窗 MWIS 屋宇維修 Building Repair 加建改建 Addition and Alteration Building Works
清拆違建 Removal of UBW 清除法令 Compliance of Building Orders 裝修設計 Renovation 物業估價 Property Valuation
土地管理 Land Administration 設施管理 Facility Management 清潔保養 Cleaning and Maintenance

寬/放鬆土地使用條款，作為尋求適當的補償補助的措施。

6.4 改善減低工程影響之建議

另外多加公眾通道位置及接駁，如現有另一逃生出口作為額外接駁出口，將群眾分流至商場，減低風險。

亦建議在不影響行人的情況下，張貼廣告貼紙、增加廣告位置等。

放鬆公眾通道地役權的，與及放寬、放鬆土地使用條款，容讓合理之商業活動，此舉不單增加人流走出公眾通道的聯接位置，而且透過店面增多所提高的租金收入，藉此對因交通及城市規劃設計之改變，引致加速設施老化及增加管理投入之補償。

END OF REPORT



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件6：2019年1月8日黃大仙區議會大會會議錄音連結

https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/common/dc_meetings_audio/15803/DC_M20_004.mp3

附件7：黃大仙區議會於2017年11月7日會議紀錄

https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_minutes/DC_M8_M_Revised.pdf

附件8：2017年1月3日黃大仙區議會大會會議錄音連結

https://www.districtcouncils.gov.hk/wts/doc/2016_2019/common/dc_meetings_audio/12149/DC_M8_03.mp3



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件四：本辦事處於 2019年3月21日向黃大仙區議會提交文件要求港鐵於鑽石山站增設出口

本函編號：2019/LP/3/010

九龍黃大仙龍翔道138號
龍翔辦公大樓6樓
黃大仙區議會
交通及運輸事務委員會

電話：2354 1888 傳真：2320 2944

黃大仙區議會交通及運輸事務委員會主席
袁國強議員台鑒：

要求港鐵於鑽石山站增設出口

區議會主席李德康先生於1月8日會議上，提出於鑽石山站 A1出口對出之龍蟠街地底興建隧道，以疏導人流。鑑於沙中綫開通在即，加上鑽石山區內發展，現有港鐵設施未必足以應付未來需求，故此本辦事處希望 貴會跟進李主席的建議，要求港鐵增設地下隧道，通往鳳德邨及悅庭軒。

沙中綫開通後客量大增

鑽石山站在沙中綫中連接顯徑、大圍站，沙中綫開通後，倘若市民欲於北區前往觀塘、油塘等東九龍地方，因距離較近，相信均會選擇沙中綫，由大圍站乘搭列車至鑽石山站。屆時鑽石山站成為中轉站，勢必分擔九龍塘站作為東鐵綫與觀塘綫中轉站功能，人客流量定必大增，亦或有更多人使用鑽石山站出口。

A 出口擠塞情況嚴重

現時鑽石山站未有任何無障礙升降機，可令坐輪椅人士由地面直達觀塘綫售票大堂。若市民欲使用輪椅乘搭港鐵，就務必使用輪椅升降台。鑽石山站就只有 A 出口設有輪椅升降台，然而，通往 A 出口的樓梯十分狹窄，闊度最多只容許四人並排行走。正常情況下樓梯分為兩邊，一邊由下而上行，另一邊由上而下行，即一邊只可容許二人並行。如有人使用輪椅升降台，則會霸佔一半樓梯空間（附件示），即上樓梯與下樓梯的市民要共用樓梯一半空間，行對頭車，情況更為擠逼混亂。

房屋署現正計劃發展行人天橋 FB1，連接荷里活廣場24小時行人通道、大磡村新發展區，以及鑽石山站 A 出口外之休憩用地，但非直接連接鑽石山站。若 FB1天橋正式通過，則會引導鳳鑽苑、悅庭軒、星河明居等屋苑之居民使用該天橋回家。因 A 出口與該天橋距離最為接近，若居民使用該天橋，就必定先選擇使用 A 出口。再者，當天氣情況惡劣，居民亦自然會選擇可避雨的行人通道來回住宅及鑽石山站，變相令鑽石山站 A 出口更加擠塞。



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



建議

李主席當時建議於龍蟠街地底興建隧道，連接鑽石山站，鳳德邨、悅庭軒及星河明居的居民均可使用該隧道來回鑽石山站及住宅，減少市民過馬路、等紅綠燈的時間，暢通無阻、方便快捷。計劃亦將原本要使用 A1及 C2出口前往鳳德邨、悅庭軒及星河明居的居民，分流至該地下隧道、減輕鑽石山站 A 出口人多擠擁、水洩不通的情況，行人與輪椅毋須於樓梯爭路。還望 貴會盡快要求港鐵於鑽石山站增設地下隧道，改善鑽石山站 A 出口擠逼情況。

敬頌

台安

黃大仙區議員



譚香文

譚香文 謹啟

二零一九年三月二十一日

附件一：鑽石山站 A 出口使用輪椅升降台相片

附件二：鑽石山站增設出口示意圖



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件一：鑽石山站 A 出口使用輪椅升降台相片





黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件二：鑽石山站增設出口示意圖





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件五：譚香文議員就「爭取討論就政府行人天橋設計(FB1)作改善建議」的意見書（共13頁）



譚香文議員辦事處

黃大仙區議會

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室 Wong Tai Sin District Council

電話：2320 6020 傳真：2320 6030

Mandy Tam Heung-Man

Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon

Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030

附件六



本函編號:2017/LP/11/01

電郵及傳真：23202944

(共13頁)

黃大仙區議會
第五屆黃大仙區議會
李德康主席

李主席：

爭取討論就政府行人天橋設計(FB1)作改善建議

本人提交夾附的文件，供下次黃大仙區議會會議(2017年11月7日)討論。

希望你能批准於會內作討論。

黃大仙區議員



譚香文 謹啟

二零一七年十一月六日



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



譚香文議員辦事處

黃大仙區議會

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室 Wong Tai Sin District Council

電話：2320 6020 傳真：2320 6030

Mandy Tam Heung-Man

Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon

Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



第五屆黃大仙區議會

李德康主席暨全體議員：

爭取討論就政府行人天橋設計(FB1)作改善建議

《問題》

設計藍本造成大量人流集中於荷里活廣場24小時行人通道，是非常危險，所以爭取興建伸延政府行人天橋(FB1)至現時悅庭軒天橋，以疏導人流是必須的。

《背景》

按20年前定立的賣地條款，發展商會德豐的確是有責任興建天橋連接荷里活廣場及政府天橋。惟20年後的社會需求已改變，社會需求增加，包括慈雲山人口激增(21萬)、綜合發展區變成全公共房屋邨計畫及興建沙中線導致鑽石山站需求大增等。這增加的需求是不會納入20年前的考慮。

鑽石山綜合發展區的行人天橋設計藍本，強行以20年前定立的賣地條款為由，建造一條不合附當前社會需求的行人天橋通道，除不能解決現時人流問題，更將相關問題轉移至小業主承擔潛在意外及保險責任，實為不公。此等不問情由的所謂賣地條款責任，借私人資產完成政府的社會責任，實為不義。

政府有責任衡量社會環境的需求，以建築利民設施，不是草率完成工作。

《要求》

借鑽石山綜合發展區為契機，參考荃灣的天橋通道網絡灌通荃灣站及荃灣西站，於黃大仙區及九龍東興建天橋通道網絡，亦可借此配合啟德發展計畫，及帶動人流到黃大仙區，這是多贏局面。

提案人：譚香文

二零一七年十一月六日



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



討論事項 - iii) 鑽石山綜合發展區內 (1)活水公園及文化園景大道及 (2)行人和交通設施的發展建議

政府行人天橋設計(FB1) 改善建議

會議日期：2017-11-07 (星期二)
會議編號：13

鑽石山綜合發展區內
(2)行人和交通設施的發展建議

建議

更改原有政府行人天橋(FB1)設計

- 改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)
- 沿用原來於雲石牆接連荷里活廣場
- 政府行人天橋橫跨交通交匯處出口
- 連接現時悅庭軒行人天橋

連接悅庭軒天橋

橫跨交通交匯處出口

沿龍蟠街伸延

往發展區 -->





政府方案

---> 未來主要無障礙行人路線
(架空) (24小時)



兩方案分別

建議方案



現有政府行人天橋



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋 (FB1)

建議好處

1. 有效疏導大量人流
 - 1.1) 有效運送人流往來由發展區至鑽石山及慈雲山
 - 1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道
 - 1.3) 更改接連荷里活廣場位置，經雲石牆接入
2. 安全及舒適的無障礙通道
 - 2.1) 多部升降機接駁沿途地面，減少市民行經地面
 - 2.2) 方便長者、傷健人士及輪椅使用者
 - 2.3) 爭取大磡道旁升降機直達鑽石山站收費閘層
3. 更有效整合現時社區設施，方便市民使用
 - 3.1) 連接悅庭軒天橋及鳳德邨天橋
 - 3.2) 灌通由發展區至鑽石山及慈雲山區



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1) 建議分析

1. 有效疏導大量人流

1.1) 有效運送人流往來由發展區至鑽石山及慈雲山

人流來源：1. 沙中線鑽石山站

- 沙中線及觀塘線的接駁站。帶動人流由馬鞍山至港島，及將軍澳至荃灣

大量人流

人流來源：2. 慈雲山區至鳳德邨

- 沙中線規劃取消於慈雲山設站 (慈雲山人口：21萬)
- 慈雲山各屋苑以行人天橋、升降機及扶手電梯連接。
- 集合慈雲山、鳳凰新村至鳳德邨人流至鑽石山站

人流來源：3. 鑽石山綜合發展區

- 規劃由商住用地改作全公共房屋 (當初人流估算成疑)
- 發展區人口：12,000
- 大量人流前往鳳德邨等區域使用社區設施

改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1) 建議分析

1. 有效疏導大量人流

1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道

荷里活廣場2樓24小時行人通道 潛在問題	伸延政府行人天橋(FB1) 優勝原因
<p>通道有一處狹窄通道(850mm)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 狹窄通道不能擴闊 ■ 此樽頸通道不宜未來激增人流使用 ■ 未能符合實際人流通過需要，容易產生意外，該處不應對外開放，引致管理人負上不必要責任 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 伸延政府行人天橋連接悅庭軒天橋 ✓ 新建足夠闊度天橋讓各區居民往返發展區



1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道

**荷里活廣場2樓24小時行人通道
潛在問題**

通道有一處狹窄通道 (850mm) [不能擴闊]



- **狹窄通道阻外市民通過，闊度只能供一個人通過**
- **未來沙中線及發展區建成後，出入人流增更擁擠**

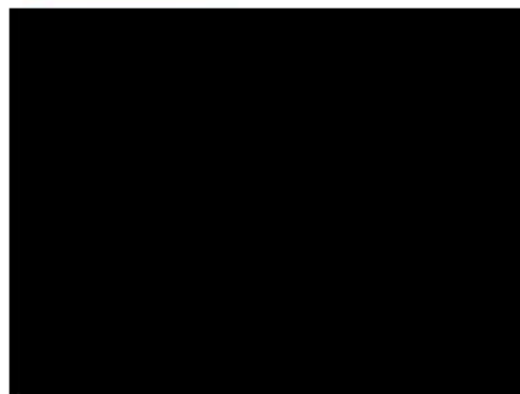
1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道

**荷里活廣場2樓24小時行人通道
潛在問題**

通道有一處狹窄通道 (850mm) [不能擴闊]



- **每次通過均需讓位，其他人亦要等候**



1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道

荷里活廣場2樓24小時行人通道 潛在問題	伸延政府行人天橋(FB1) 優勝原因
<p>遮蔽路段</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 無窗設計不能從外透視通道內的情況，產生潛在犯罪問題，如非禮、打劫等 <p>通道多轉角</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 罪犯容易藏身，增加潛在風險 <p>通道多出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 罪犯容易逃走，增加潛在風險 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 天橋採用兩側透光設計及盡量拉直橋身，讓外面清楚觀察天橋內實際情況，有阻嚇犯罪作用 ✓ 興建天橋由行人天橋(FB1)接駁位置在沿龍蟠街行人路側建上，再接駁悅庭軒天橋

1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.2) 減少使用原有之荷里活廣場2樓24小時行人通道

荷里活廣場2樓24小時行人通道 潛在問題	
遮蔽路段	通道多出入口
	
<ul style="list-style-type: none"> •不能從外透視通道 •有礙採光 	<ul style="list-style-type: none"> •罪犯容易逃走



1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.3)更改接連荷里活廣場位置，經雲石牆接入

荷里活廣場2樓24小時行人通道
潛在問題

政府疑建的行人天橋(FB1)接入位置影響通道採光



1. 有效疏導大量人流

建議分析

1.3)更改接連荷里活廣場位置，採用原行人天橋(FB1)

荷里活廣場2樓24小時行人通道
潛在問題

政府疑建的行人天橋(FB1)位置影響通道採光





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

建議分析

2. 安全及舒適的無障礙通道

✓ 避免行經龍蟠街斜路

沿用行人天橋往來龍蟠街，方便傷健人仕、長者及推嬰兒車人仕等



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

建議分析

2. 安全及舒適的無障礙通道

✓ 避免橫過交通交匯處出口

■ 避免途人橫過交匯處出口險象環生

■ 司機視線難以清楚察覺路面情況，對橫過途人更危險





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1) 建議分析

2. 安全及舒適的無障礙通道

2.3) 爭取大磡道旁升降機直達鑽石山站收費閘層

- ✓ 房屋署規劃於大磡道旁建升降機連接行人天橋至地面，現爭取該升降機接駁直達鑽石山站收費閘層。
- ✓ 使能接送居民到地面往巴士交匯處及港鐵大堂，不需橫過馬路。
- ✓ 亦爭取於龍翔道隔音屏花槽，即未來政府天橋的橋躉位置旁，加設無障礙升降機。同樣接送市民由政府天橋到鑽石山站收費閘層。

改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

建議分析

3. 更有效整合現時社區設施，方便市民使用

- ✓ 有效連接社區，使市民更方便前往及使用各種社區設施
- ✓ 改由行人天橋接駁到各區，行人不用在地面行走





改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

政府意見	回應
<p>1. 根據地契要求,業主有責任管理荷里活廣場內的24小時行人通道,並對公眾作24小時開放。故行人天橋延伸部分的功能,將與現有的24小時行人通道的功能互相重疊</p>	<ul style="list-style-type: none"> 該24小時行人通道設計估算未有估計沙中線帶來的人流及慈雲山區居民對鑽石山站需求。慈雲山是由於地勢問題導致沒有建沙中線站（反映人口量是足夠建站）。但居民往來鑽石山較黃大仙站容易，故人流會流向鑽石山站。這絕對超出24小時行人通道的負荷。 天橋與通道功能是互相重疊，天橋正正是更有效的分流作用。 本人已多次與局方相討人流量問題，所得到的數據及方法根本沒反映現況。

改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

政府意見	回應
<p>2. 行人天橋延伸部分並不會減少進出荷里活廣場的人流。</p> <p>3. 根據已進行的行人連接設施可行性研究,擬建行人天橋1連接24小時行人通道後,已能滿足綜合發展區的新增人口流量</p>	<ul style="list-style-type: none"> 行人天橋延伸部分不會減少進出荷里活廣場的人流。但選擇接合荷里活廣場的位置則起<u>關鍵作用</u>。 沿天橋進入廣場後的效果 <ol style="list-style-type: none"> <u>政府建議的玻璃窗位置</u> 右轉往24小時行人通道； 左轉往廣場則不能避免必須經過<u>狹窄通道</u> <u>本人建議的原雲石牆位置</u> 右轉往廣場； 左轉往24小時行人通道必須經過<u>狹窄通道</u>，這可用伸延天橋分流



改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

政府意見	回應
<p>4. 沿荷里活廣場及星河明居外(龍蟠街一邊)建設行人天橋延伸部分,對該區居民及行人等的視覺感觀,以及對空氣的流通,將有一定的影響及阻擋。</p> <p>5. 行人天橋延伸部分將影響荷里活廣場主入口的外觀,受影響的廣場及商戶或會提出反對。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 天橋延伸的位置只是星河明居及荷里活廣場的外牆牆身外,天橋與牆身仍有大距離。除廣場24小時通道旁有少量窗戶外,其他位置均沒有窗戶。本人直到現時仍未接獲有關遮擋景觀的投訴。僅數條橋躉亦不會對外觀做成影響,且當區部份龍蟠街及鳳德道沿途也有行人天橋,所以視覺感觀也相信不會受影響。 • 就空氣流通的影響,懇請當局能提供有關環評報告及模擬相關通風走廊作參考。

改沿龍蟠街伸延政府行人天橋(FB1)

政府意見	回應
<p>6. 龍蟠街現有的樹木與行人天橋延伸部分可能有所衝突,或有需要被移除。</p> <p>7. 行人天橋延伸部分將延長工程所需時間。</p> <p>8. 行人天橋延伸部分將大幅增加工程造价。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 如有樹木做成衝突,可以轉移有關樹木的位置,或請當局直接協助處理。 • 伸延行人天橋故然會延長時間及增加工程造价,公帑有足夠資金興建。 • 20年後的社會需求已超越賣地條款定立時的環境及預期,政府不應借賣地條款將責任轉交小業主,迫小業主承擔一齊法律及保險責任。 • 發展區規劃亦曾推倒重來,為區內市民永久福祉著想,懇請當局勿再執迷不悟,推三阻四了。



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



置佳物業服務有限公司
Top Property Services Co. Ltd.

檔案編號：PMD/GLA/L/1020/2017

致：房屋委員會總部
九龍何文田佛光街 33 號
馮永強先生收

Galaxia Management Office,
L3, Tower C, Galaxia,
3 Lung Poon Street,
Diamond Hill, Kowloon
星河明居管理處
九龍鑽石山龍蟠街 3 號
星河明居 C 座 3 樓平台
Tel 電話 2955 5225
Fax 傳真 2117 0668
Email 電郵 info@galaxia.hk

傳真(2761 7701)

馮先生：

有關：就鑽石山綜合發展區的行人天橋(FB1)之意見

就鑽石山綜合發展區(“發展區”)的行人天橋(FB1)的設計，本處已曾多次聯同譚議員，與閣下等政府部門代表討論及到有關地點進行視察。本司作為新九龍內地段 6160 號(星河明居及荷里活廣場)的管理人，就此計畫的有關細節及當中牽涉本司的管理範圍 - 荷里活廣場 2 樓 24 小時行人通道，本司有以下憂慮：

1. 按政府的建議計畫，發展商天橋會於玻璃窗位置接連荷里活廣場及連接行人天橋(FB1)。惟荷里活廣場 2 樓 24 小時行人通道的設計及人流負載量，是源於當時的規劃作人流量預期，包括荷里活廣場至鳳德邨的居民及往後接連發展區人流，至鑽石山交通交匯處(即原來大磡村源址的發展項目)。隨著現時鑽石山及慈雲山區的人口激增，以及沙中線的啟用，估計非常大量市民會前往鑽石山站。且當發展區落成入伙後，發展區居民亦會經天橋給通道前往鳳德等地區使用社區設施。這雙向的人流會集中於 24 小時行人通道內。
2. 超出預期的使用量及人流集中於通道內，但場地使用情況及各設備均未能符合實際人流通過的需要，這容易會產生意外及危險。作為這 24 小時行人通道的管理人，本司有責任確保使用者的安全及舒適。但無疑這超出設計準備的人流，及所牽引起來的問題，如潛在危險導致意外及相關保險責任等，這是對管理人負加上不必要的責任。政府的規劃導致使用者急增，這完全超越當初的考慮及通道本身的承載能力。如果說這就是管理人的責任，這未免對管理人不公平，更對各使用者的安全置諸不理。希望政府能三思而後行。

希望貴署能顧及本司之憂慮。如就上述事宜有任何查詢，歡迎致電 2955 5225 與本處物業經理黃先生聯絡。



星河明居管理處
2017 年 11 月 6 日

Top Property Services Co. Ltd.: Unit 03, 30/F, Cable TV Tower, No. 9 Hoi Shing Road, Tsuen Wan, N.T.
置佳物業服務有限公司: 新界荃灣海盛路 9 號有線電視大樓 30 樓 03 單位
Contact 聯絡: Tel 電話: 2121 1233; Fax 傳真: 21211231; Email 電郵: info@topps.com.hk

Website: www.mandytam.com

E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹

服務鑽石山



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件六：譚香文議員就「反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案諮詢欠誠意無視居民安全及實際需要」的意見書

本函編號：

致 黃大仙區區議會主席
李德康先生：

反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案 諮詢欠誠意 無視居民安全及實際需要

就房署的鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案，本人對此表示強烈反對，原因如下：

1. 房署估算並無計算沙中線等人流 無視新發展區居民社區設施需要

房署估算天橋人流數字只計算大磡村居民，並無計算日後沙中線通車後出入鑽石山的人流，以及慈雲山、鑽石山一帶經天橋前往鑽石山公共交通交匯處的人流。隨着現時區內人口增加，以及沙中線通車後，估計大量市民前往鑽石山站。另外，大磡村發展區入伙後，大量市民亦會經天橋前往荷里活廣場、鳳德等地區使用社區設施。屆時天橋及通道將會成為雙向人流集中的必經之處。房署方案僅估算大磡邨的人口作基數明顯低估人流。

由於綜合發展區並無大型購物商場，而社區設施配套亦未完善。故大磡邨新發展區落成入伙後，居民必須前往鄰近鑽石山、慈雲山等區，使用大型商場及其他社區設施。然而天橋的樽頸位將會成為新發展區居民出入的「難關」。而綜合發展區天橋正正是新發展區居民通往這些區域的主要通道。再加上有關天橋將會成為連接慈雲山至啟德新發展區的重要組成部份，即意味整個行人系統建成後，人流將包括慈雲山、鑽石山、啟德發展區、沙中線轉乘地面交通或購物的人士。房署的天橋設計根本無法應付如此人流，屆時將會引發該處行人過路及安全問題。

另外，於去年11月區議會的會議上，我們曾經要求將 FB1的升降機由地面直達鑽石山站觀塘線售票大堂。惟房署方面至今仍未有回應，仍然採用原來僅到達地面的方案。房署對於居民的需要始終繼續無視。

2. 房署未有正式諮詢通道管理單位就決定上馬



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



房署聲稱已就方案諮詢荷里活廣場方面，並已取得他們的同意，並考慮支持擴闊通道工程。然而，這個所謂諮詢存根本不能成立。由於該路段（即新九龍內地段6160號）的管理人為置佳物業服務有限公司，而非荷里活廣場。所以房署諮詢並非公契列明該地段的管理人根本沒有意思，荷里活廣場即使同意與否，根本無關宏旨。至於負責管理該通道的置佳物業服務有限公司，亦已於2017年11月6日來函，就房署的方案表示反對，認為對他們造成不公。可惜，房署無視法定管理者的意見，而只接納局外人的意見，這種採納意見的方式明顯係偏聽。

另外，荷里活廣場方面於2018年4月23日以電郵回覆表示，將來可考慮擴闊通道。但房署以此為由，來證明方案可行，無視兩大問題。第一，只要查閱通道與商場間隔的圖則（見附件2），通道樽頸位（見附件3）出入口的牆，背後正正是荷里活廣場的商舖，試問荷里活廣場是否真的會犧牲商舖的租金，讓出地方用作擴闊出入口？第二，即使商場方面願意犧牲租金收入願意將商場的地段撥作公眾通道，但根據香港建築物管理條例(第344章)，有關改動必須要得到商場及住宅百份百業權的持有人同意，只要有一人反對，有關擴闊通道工程便即時告吹。只要稍稍理解事情，就知道擴闊工程能夠成功的機會微乎其微。房署明知擴闊通道的機會極低的情況下，仍聲稱由於可能擴闊，所以可以推行工程，這種說法根本就係欺騙公眾。

3. 房署方案對地段管理人嚴重不公

房署執意採用現行方案，錯誤低估人流數目，無視新九龍內地段6160號設計上出現樽頸位的阻塞、部份路段光線及通風不足等問題。該路段當初設計並未有考慮現時鑽石山及慈雲山區人口激增及老化，以及沙中線啟用後帶來的人流等額外因素。以目前的情況仍採用房署方案，可見該處將來很可能出現道路阻塞，往來人士於樽頸位出入口爭路的情況，容易發生意外及危險。一旦發生意外，屆時相關保險等責任由誰來承擔？由於政府錯誤規劃導致該通道使用者超過負荷，若因而產生問題及責任要由管理人承擔的話，這樣對管理人極為不公。

4. 通道環境幽暗 釀成安全隱患

就通道現場環境所見，部份路段環境幽暗，而且密封設計，空氣並不流通（詳細可見附件1）。如出現大量人流滯留阻塞，容易發生有人暈倒、甚至人踩人的情況。要新發展區、沙中線乘客、鑽石山，甚至慈雲山的居民，



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030




只能用一條按20年前人流數字估算，由私人發展商商場內設計及興建的通道。房署及政府將為公眾提供安全舒適的通道的責任，外判予私人機構承擔，有關做法極不負責任。

總結：房署諮詢無視反對意見強行上馬 只為推卸責任

觀乎房署整個諮詢，完全缺乏應有的誠意及準備，只揀選對己方有利的講法，哪怕所謂的承諾只是無關事情的第三方人士的口頭諮詢，亦能此作為支持理由。甚至聲稱商場同意減少商場面積以擴闊通道的說法，完全無視各項客觀事實及常理。整個所謂諮詢，根本就已有前設立場，為的就是將通路，以及維持通道安全運作的責任推卸予私人業權持有者。在此還望房署及政府當局臨崖勒馬，放棄原有方案，改為興建延伸通道，直接連接鑽石山行人天橋系統。

黃大仙區議員

 譚香文

譚香文 謹啟

二零一八年五月八日

附件

1. 通道陰暗位照片兩張
2. 通道圖則
3. 樽頸位出入口現場



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件1：通道陰暗位





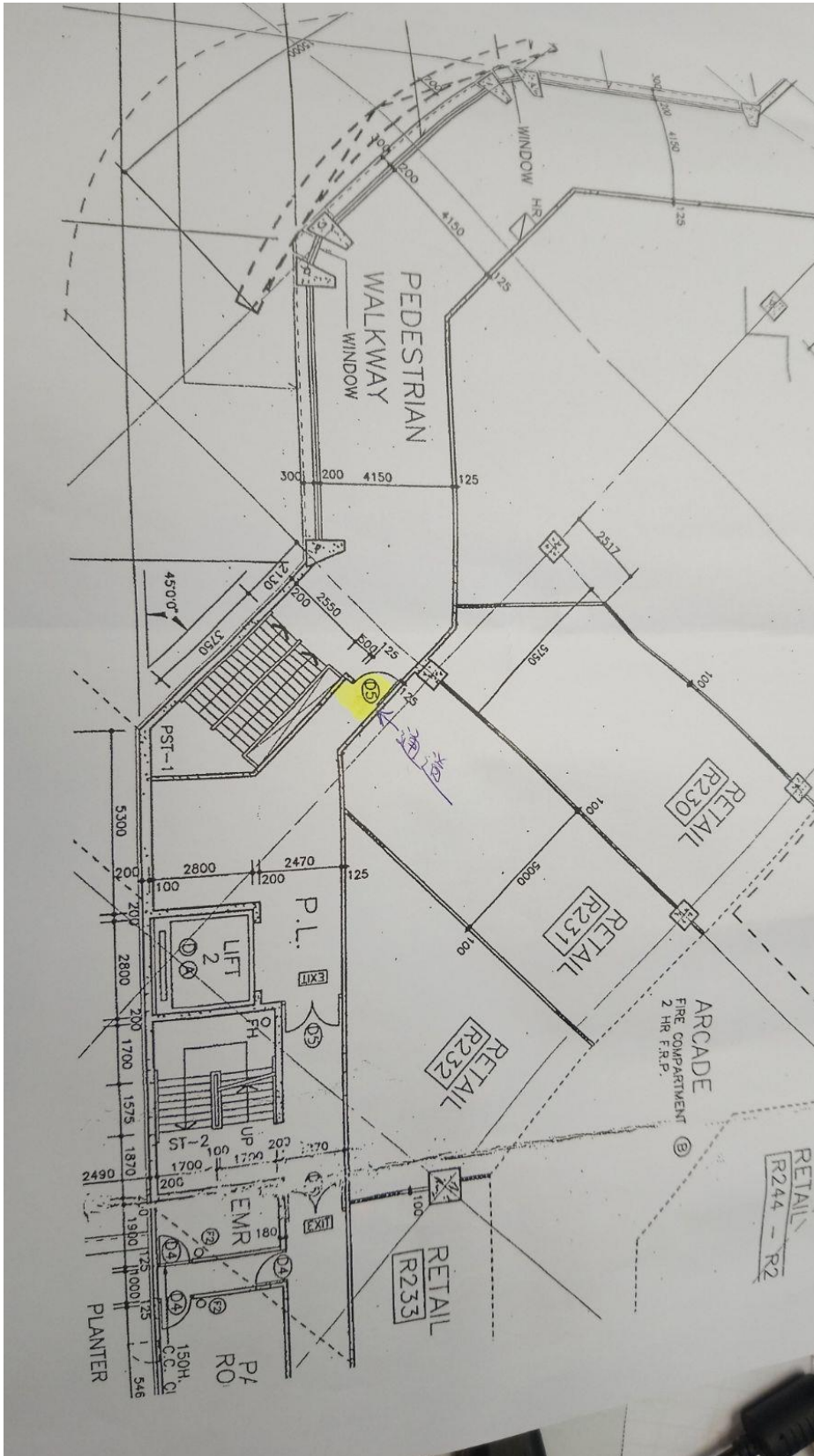
黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件2：通道圖則（黃色螢光筆標示即為通道樽頸位位置）





黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室
電話：2320 6020 傳真：2320 6030
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030



附件3：樽頸位出入口現場

