

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會
第六次會議記錄

日期：2014 年 10 月 6 日(星期一)

時間：上午 9 時 35 分

地點：屯門區議會會議室

<u>出席者</u>		<u>出席時間</u>	<u>離席時間</u>
李洪森先生, MH (主席)	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
梁健文先生, BBS, MH	屯門區議會副主席	上午 9:30	會議結束
嚴天生先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
古漢強先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳雲生先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:34	上午 10:59
陶錫源先生, MH	屯門區議員	上午 9:39	上午 10:47
江鳳儀女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
吳觀鴻先生	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
陳樹英女士	屯門區議員	上午 10:11	會議結束
黃麗嫦女士	屯門區議員	上午 9:54	會議結束
蘇愛群女士, MH	屯門區議員	上午 9:51	會議結束
徐 帆先生	屯門區議員	上午 9:30	上午 10:51
程志紅女士	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
龍瑞卿女士	屯門區議員	上午 9:34	會議結束
陳文華先生, MH	屯門區議員	上午 9:45	上午 10:40
林德亮先生, MH, JP	屯門區議員	上午 9:30	會議結束
周錦祥先生, MH	屯門區議員	上午 9:30	上午 10:36
陳文偉先生	屯門區議員	上午 9:34	會議結束
張恒輝先生	屯門區議員	上午 9:36	會議結束
曾憲康先生	屯門區議員	上午 9:43	會議結束
馬廬金華女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳金兒女士	增選委員	上午 9:30	會議結束
葉俊遠先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
陳運明先生	增選委員	上午 9:30	會議結束
麥美儀女士	增選委員	上午 9:36	上午 10:37
劉志誠先生	增選委員	上午 9:56	會議結束
蔡雅玲女士 (秘書)	屯門民政事務處行政主任(區議會)一		

缺席者

龍更新先生 (副主席)	屯門區議員
何杏梅女士	屯門區議員
何君堯先生	屯門區議員
朱順雅女士	屯門區議員
鍾智欣先生	增選委員
黎溢慈先生	增選委員

應邀嘉賓

蔡少明先生
陳智恒先生
王德才先生
黃家偉先生
阮健昌先生

領匯管理有限公司社區關係經理
領匯管理有限公司物業經理
房屋署房屋事務經理(屯門三)
房屋署屋宇保養測量師(屯門東)
房屋署高級建築師(獨立審查組)(3)

列席者

古潔儀女士
翟敏儀女士
戴旭森先生
張詒信先生
蘇偉雄先生
陳國強先生
莫慶祥先生

屯門民政事務處高級聯絡主任(一)
屯門民政事務處聯絡主任主管(大廈管理及市中心)
屋宇署屋宇測量師強制驗樓 2-C5
消防處青山灣消防局局長
房屋署房屋事務經理(屯門四)
勞工處勞工事務主任(勞資協商促進科)
屯門地政處行政助理(地政)

歡迎詞

主席歡迎各與會者出席工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）第六次會議。

2. 主席代表工房委感謝已調任的地政處常設代表陳美聯女士及屋宇署常設代表嚴婉玲女士過去為工房委作出的貢獻，同時歡迎接替他們的莫慶祥先生及戴旭森先生。

3. 主席提醒各委員，如發現會議討論的事項涉及其個人利益，應在討論該事項前作出申報。他會根據《屯門區議會會議常規》第39(12)條，決定曾就某事項披露利益關係的委員可否就該事項發言或參與表決，可否留在席上旁聽，或應否避席。所有作出利益聲明的個案均會記錄在會議記錄內。

委員請假事宜

4. 秘書處沒有收到委員的告假申請。

通過會議記錄

工房委第五次會議記錄

5. 工房委一致通過上述會議記錄。

續議事項

(一)領匯改建商場霸佔公地？

(上次會議記錄第6至19段)

(房屋署書面回覆)

(屋宇署書面回覆)

6. 主席表示，上次會議通過去信房屋署署長及屋宇署署長，以反映事件及委員的訴求。秘書處已協助去信兩位署長，亦已收到該兩個部門的書面回覆，他請委員省覽有關文件。

7. 由於監察領匯改建工程工作小組（下稱「工作小組」）的職權範圍與本議題有關，主席建議一併省覽工作小組的報告。委員對此項安排沒有意見。

8. 工作小組召集人表示，報告已詳列工作小組會議的討論內容，沒有補充。工房委通過這份工作小組報告。

9. 委員提出首輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 查詢房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）是否已批准安定商場的防煙廊工程；
- (ii) 查詢補建有蓋行人通道的進度；
- (iii) 希望領匯管理有限公司（下稱「領匯」）日後進行類似工程時，能與屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）加強溝通，減少不必要的糾紛；
- (iv) 認為獨立審查組在此事上應負上責任，不可推卸，並希望獨立審查組能完整交代事件；以及
- (v) 對房屋署的書面回覆感到不滿，認為房屋署應保障居民的權益和安全，然而當邨房屋署經理表示對公眾通道被改建為商場並不知情，實在令人感到遺憾。

10. 獨立審查組阮建昌先生回應表示，有關防煙廊工程已獲批准，領匯並已安裝防煙門。他續表示，獨立審查組雖隸屬房屋署，但獲屋宇署授權執行其職能。以他所知，屋宇署亦已就領匯改建安定商場事件提供書面回覆。

11. 房屋署王德才先生回應補建有蓋行人通道的進度時表示，房屋署工程師已就有關工程設計了兩個方案：（一）在領匯商場外牆加建有蓋行人通道；以及（二）在商場外的公眾行人通道加建上蓋。由於方案一涉及地政處的樓面面積限制，房屋署曾去信地政處查詢有關豁免樓面面積限制事宜。房屋署收到地政處回覆表示，因領匯尚有資料還未提交，安定商場的改建工程還未正式獲准。因此，房屋署希望領匯能一併提交方案一的圖則供地政處審核。至於超出樓面面積限制的問題，可能涉及更改地契或補地價手續，房屋署會就有關事宜與領匯商討。他續表示，房屋署在準備方案一的同時，亦在進行方案二的可行性研究，但由於地底有很多公共設施，預計興建有蓋行人通道需時兩至三年，工程較複雜，費用亦較昂貴。

12. 領匯蔡少明先生回應表示，因安定商場的總樓面面積已用盡，故不能在商場外牆加建有蓋行人通道，認為房屋署提議的方案一並不可行，方案二較可行。

13. 委員提出第二輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 認為獨立審查組敷衍塞責，不能因其職能由屋宇署授權執行而

不與房屋署協調，認為政府部門之間應保持一致；

(ii) 不滿領匯諸多藉口，認為領匯佔用行人通道作商場之用已對市民不公，而用盡總樓面面積再向地政處要求土地補建有蓋行人通道，更會有官商勾結之嫌；以及

(iii) 表示會觀察防煙廊一個月，工作小組會跟進有關問題。

14. 房屋署蘇偉雄先生回應表示，領匯用盡了的是商業總樓面面積，並非房屋署的總樓面面積限制。他認為領匯須有企業良心，在地政處還未正式批准安定商場改建工程前，應一併就方案一提交有關圖則。如用盡總樓面面積，提交圖則時應向地政處查詢可否豁免有關限制或補地價。

15. 地政處莫慶祥先生回應表示，處方關注安定商場改建工程有否超出總樓面面積，並一直與領匯及房屋署聯絡。他續表示，希望領匯盡快提交圖則，以供審核。

16. 委員提出第三輪查詢及意見，內容綜述如下：

(i) 認為補建有蓋行人通道事宜不能原地踏步；

(ii) 關注房屋署補建有蓋行人通道方案一往後的維修保養事宜，以及查詢在商討過程中有沒有道路配套方便居民；以及

(iii) 查詢由公眾行人通道改建成商場的範圍屬政府土地還是領匯。

17. 領匯蔡先生回應表示，房屋署當年向領匯出售安定商場的商舖時，是包括當時的公眾通道的，而有關地契並無指定保留該公眾通道。是次領匯亦已將改建工程的圖則交予有關當局審批，該圖則亦已獲批核，因此領匯只在其物業範圍內進行翻新工程，並無佔用公眾地方。他表示領匯支持房屋署提議的方案二，並會盡量為有關方案提供協助。

18. 房屋署蘇先生回應表示，公契上已清楚列明安定商場的範圍。由於商場改建範圍屬領匯所有，房屋署安定邨經理雖是公契經理人，但由於這次更改原有行人通道，並無涉及公眾地方，因此事前並無收到獨立審查組的知會，建議獨立審查組日後如處理領匯在公共屋邨進行工程時，可考慮事前通知房屋署，以便安排進行地區諮詢，避免日後爭拗。

19. 獨立審查組阮先生回應表示，當領匯聘請的認可人士就改建／加建申請的圖則呈交獨立審查組，獨立審查組會將有關圖則轉介相關部門審閱，包括規劃署、地政處、消防處等，在法定限期內如沒有收到反對意見，才會批准有關申請。

20. 委員提出第四輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 認為政府部門之間溝通不足。領匯表示已提交有關圖則予獨立審查組，獨立審查組亦表示已將有關圖則傳送給各部門，然而地政處卻表示領匯尚有圖則還未提交，領匯的改建工程現時還在審批中。關於超過樓面面積限制一事，要求領匯除了提交有關圖則予獨立審查組外，亦須向地政處提供所需文件以供審批；
- (ii) 認為可向申訴專員公署反映，要求申訴專員公署考慮主動調查。另有委員表示，申訴專員公署不會受理以議會名義提出的個案，建議將此事轉交區議會大會跟進；
- (iii) 認為領匯擴大其商業範圍，增加商業樓面面積，但沒有補地價，政府部門又沒有跟進，以致政府收入有所損失，應向審計署反映；
- (iv) 希望屋宇署解釋領匯是否須向地政處申請改變公眾通道為商業用途；以及
- (v) 表示根據工作小組會議的討論結果，補建有蓋行人通道一事涉及的放寬或豁免樓面面積限制事宜，應由房屋署和地政處商討，並在下次小組會議上匯報。

21. 屋宇署戴旭森先生回應表示，是否需要提供公眾通道與土地契約要求有關，應向地政處查詢，而地政處亦根據土地契約的要求，監管土地作商業用途的面積限制。他又指出，獨立審查組會在審批領匯的工程圖則前，先將圖則轉發到有關部門，以收集相關意見。

22. 房屋署蘇先生回應表示，地政處應直接向領匯索取所需圖則。如地政處證實地契上沒有列明領匯須預留公眾通道，而改建亦符合地契要求，房屋署會與領匯研究如何補建有蓋行人通道，滿足居民所需。

23. 委員提出第五輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 反對房屋署用公帑補建有蓋行人通道，認為領匯封閉了公眾通道，難辭其咎，故應由領匯負責補建有蓋行人通道，並促請領匯盡快將有關圖則交予地政處審批；
- (ii) 要求地政處查核領匯有否就改建商場事宜進行補地價手續；以及
- (iii) 向地政處查詢：（一）地政處在安定商場改建前有否收到領匯的工程圖則；（二）除獨立審查組傳送的文件外，領匯還須向地政處繳交甚麼其他文件；（三）有關領匯的改建工程，地政處接受領匯補地價還是拒絕審批其工程；以及（四）應由領匯還是房屋署負責補建有蓋行人通道。

24. 主席總結表示，由工作小組收集領匯及相關部門的回覆，以便工房委繼續跟進。

（會後補註：地政處就委員的查詢作出書面回覆，有關內容見附件一。）

討論事項

(一)要求將橫向拉輪式晾衣架轉為直向裝設

（工房委文件 2014 年第 24 號）

25. 文件提交人補充，認為房屋署的橫向拉輪式晾衣裝置計劃原意雖好，可惜推行時卻忽略了細節，因而令居民有所不滿。他要求將拉輪式晾衣架由橫向裝設改為直向裝設，以及在安裝時，容許住戶保留現有的「三支香」插筒式晾衣裝置，以供選擇。

26. 房屋署黃家偉先生的回應綜述如下：

- (i) 在晾衣裝置的設計方面，房屋署備有橫置式及直置式兩種設計，兩者均須符合《建築物（小型工程）規例》，不能伸出外牆超過750毫米。橫置式晾衣架（長1.8米，向外牆伸出500毫米）面積較大，可晾衣物數量會較直置式（寬1米，向外牆伸出750毫米）多。為方便居民晾曬更多衣物，故建議使用橫置式晾衣裝置；以及
- (ii) 有關封閉「三支香」插筒式晾衣裝置的安排方面，由於很多樓齡較舊的屋邨的晾衣架插筒已經生鏽，而且因插筒嵌入混凝土裏而難以檢查及維修，加上大部分屋邨單位的露台天花均設有

晾衣裝置，很多住戶已經放棄使用舊式「三支香」插筒式晾衣裝置，故建議使用新式晾衣裝置。

27. 有委員查詢從前的「三支香」插筒式晾衣裝置有沒有長度限制。此外，認為直置式晾衣裝置較方便，縱然橫置式晾衣裝置面積較大，但面積如不能被充分利用，亦是得物無所用。

28. 房屋署黃先生的回應綜述如下：

- (i) 根據2011年1月1日生效的《建築物（小型工程）規例》，所有新式晾衣裝置都不准超過外牆750毫米，因此房屋署在2011年後都不鼓勵居民使用超過外牆750毫米的舊式晾衣竹；
- (ii) 有關採用橫置式／直置式晾衣裝置方面，署方強調有橫置式／直置式兩種設計，但考慮到（一）居民的使用情況、（二）日後的維修保養及（三）屋邨的外觀統一，故建議採用橫置式晾衣裝置；
- (iii) 屋邨外牆設計亦規限了安裝橫置式／直置式晾衣裝置。例如：大興邨和三聖邨的外牆設計較適合安裝橫置式晾衣裝置，方便使用和維修，但富泰邨和寶田邨的外牆設計，則只能安裝直置式晾衣裝置；以及
- (iv) 房屋署會在邨管會進行諮詢及解釋晾衣裝置的設計，因大部分居民未必了解直置式晾衣裝置長度只有750毫米的實際尺寸，房屋署可提供照片、圖則或模型，讓居民清楚了解橫置式／直置式晾衣裝置的分別，以及選擇橫置式晾衣裝置的原因。

29. 委員提出第二輪查詢及意見，內容綜述如下：

- (i) 認為不應劃一安裝橫置式／直置式晾衣裝置，應彈性處理，以便民為主。此外，建議預留時間給居民考慮；
- (ii) 認為難以讓居民進行投票，房屋署應在邨管會進行諮詢及討論；
- (iii) 認為無論是房屋署還是住戶，在選擇晾衣裝置時，都以方便和安全為原則。房屋署現時提供的橫置式晾衣裝置還是有一定危險，而直置式晾衣裝置可晾曬衣物的面積又太小，建議在橫置式晾衣架的位置安裝兩個直置式晾衣架；

- (iv) 表示反對採用舊式「三支香」插筒式晾衣裝置，因為非常危險。她對房屋署免費替住戶安裝新式晾衣裝置表示支持。然而，房屋署應在推出計劃前在工房委討論工程日期及設計，亦應諮詢邨管會、當區議員及團體的意見，以安全第一為原則，並且令居民明白及接受有關安排；以及
- (v) 查詢公共屋邨（包括租置計劃屋邨）安裝新式晾衣裝置的時間表。

30. 房屋署黃先生回應表示，橫置式／直置式晾衣裝置各有優劣，各人所好亦不盡相同。署方會在推行計劃前，先諮詢邨管會的意見，並在邨管會會議上公開樓宇限制、晾衣裝置的模型相片及圖則等資料，供各方討論，以決定該屋邨選擇採用橫置式／直置式晾衣架裝置。

31. 有委員認為難以劃一晾衣裝置的設計。例如有安定邨的「工」字型單位的居民表示露台較短，安裝橫置式晾衣裝置更不方便。另有委員查詢租置計劃屋邨於2016-17財政年度會否安裝新式晾衣裝置。此外，查詢房屋署會否在計劃開展前先諮詢租戶和業主的意見。

32. 房屋署黃先生回應表示，在此計劃下，只有公共屋邨租戶可免費安裝新式晾衣裝置，而初步時間表亦已訂好。邨管會已公布2014-15財政年度會更換大興邨及三聖邨的晾衣裝置；2015-16財政年度，預計會更換安定邨、蝴蝶邨、友愛邨及湖景邨的晾衣裝置；2016-17財政年度則會更換屯門區餘下的公共屋邨（包括租置計劃屋邨的租戶單位）的晾衣裝置，詳情可參考補充文件（見附件二）。

33. 主席總結表示，此計劃雖如箭在弦，但希望房屋署考慮委員的建議，無須劃一安裝橫置式／直置式晾衣裝置，而應容許居民自行選擇。此外，縱使無須以投票方式決定安裝橫置式／直置式晾衣裝置，但房屋署亦應諮詢邨管會。他強調計劃應以便民為主，署方應彈性處理有關事宜。

報告事項

(一)工房委轄下工作小組的工作匯報

（工房委文件 2014 年第 25 號）

(a)職業安全及健康工作小組

34. 委員備悉工作小組有關報告的內容。

(b)屯門經濟發展工作小組

35. 有委員認為「行業推介會和招聘會」活動未能呼應活動的目標——釋放婦女及退休人士的勞動力，並認為此活動與勞工及福利局（下稱「勞福局」）所舉辦的招聘會相似，不希望工作小組重複勞福局所舉辦的活動。

36. 召集人回應表示，工作小組成員已就「行業推介會和招聘會」活動，在會議上提出關注長者護理行業，鼓勵更多婦女加入此行業，以釋放婦女的勞動力。因活動尚在計劃及籌備當中，工作小組會在下次會議跟進委員的意見。

37. 主席表示長者護理行業能釋放婦女的勞動力，與工作小組目標一致，請工作小組繼續跟進有關事宜。

(c)大廈管理工作小組

38. 召集人表示小組已通過有關製作手機應用程式事宜，並已向財務、行政及宣傳委員會提交撥款申請。製作手機應用程式費用為 137,999 元，宣傳費用為 12,001 元。

39. 主席宣布，工房委通過轄下三個工作小組的報告。

(二)屯門區私人大廈管理工作報告

（工房委文件 2014 年第 26 號）

40. 工房委備悉屯門民政事務處有關報告的內容。

(三)屋宇署報告

（工房委文件 2014 年第 27 號）

41. 有委員表示兆康苑近日收到獨立審查組的警告信，要求住戶在 60 天內拆除窗簷上用以擺放花盆的鐵通。就此查詢除「大規模清拆違建物特別行動」外，獨立審查組要求清除窗簷上花架的屋苑數量。

42. 屋宇署戴先生回應表示，由發信的獨立審查組回答會較適合。然而根據現行政策，花架屬即時取締的僭建物，應當拆除；至於信件要求在 60 天內拆除有關僭建物，有關信件可能是法定命令，並非警告信，委員應向獨立審查組查詢。

43. 獨立審查組阮先生表示，拆除違例建築由另一組同事負責，故沒有補充。

44. 主席總結表示，請獨立審查組於下次工房委會議上，除了提供「大規

模清拆違建物特別行動」的數字外，亦須一併提供屯門區屋苑違例建築的個案數字。

（會後補註：就有關屯門區屋苑違例建築的個案數字，獨立審查組回覆表示就「既定勘察計劃」下，該組於 2014 年度（截至 2014 年 11 月 10 日）合共發出 58 張涉及僭建物的清拆令。此外，有關於 2014 年度（截至 2014 年 11 月 10 日）市民舉報涉及在屯門區僭建物個案的數字，該組表示共接獲 33 宗涉及僭建物的舉報。該組亦表示沒有備存僭建物分類（包括涉及花架個案）的相關統計數字。）

下次會議日期

45. 議事完畢，主席在下午11時12分宣布會議結束。下次會議日期為本年12月1日。

屯門區議會秘書處

日期：2014 年 10 月 27 日

檔號：HAD TM DC/13/25/CIHC/14



地政總署
屯門地政處
DISTRICT LANDS OFFICE/
TUEN MUN
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2451 3296

圖文傳真 Fax: 2459 0795

電郵地址 Email: aaltm@landsd.gov.hk

本署檔號 Our Ref: (18) in DLOTM 110/8/03 V

來函檔號 Your Ref:

來函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界屯門屯喜路一號屯門政府合署六樓
6/F, TUEN MUN GOVERNMENT OFFICES,
1 TUEN HI ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES

網址 Website: www.landsd.gov.hk

傳真：2451 1598

新界屯門屯喜路1號
屯門政府合署2樓
屯門區議會
工商業及房屋委員會秘書處
(經辦人：蔡雅玲女士)

蔡女士：

領匯改建商場事宜

有關 貴委員會在會議期間提問領匯改建商場事宜，本人現獲授權回覆如下：

就安定商場的改建工程，本處經房屋署獨立審查組收到領匯委托的認可人士(認可人士)提交有關改建工程圖則後，一直與領匯及房屋署聯絡並要求提供相關資料。本處剛接獲有關認可人士提供該改建工程的全套最新資料。本處正對各項資料、圖則進行整理及審核，並會按房屋署提供有關商業設施面積等資料作覆檢，以確定有關工程是否符合地契條款。

至於擬議在商場旁加建的有蓋行人通道，乃位於安定邨的私人地段範圍內。當相關地段業權人(即領匯及香港房屋委員會)就有關改建工程取得共識後，須把工程設計符合地契條款及相關法例，然後向房屋署轄下獨立審查組提交有關工程圖則作統籌辦理。本處經房屋署獨立審查組收到有關圖則後，會按地契條款進行審核。

如對上述信件內容有任何疑問，請致電 2451 3296 與本信代行人聯絡。

屯門地政專員

(莫慶祥



代行)

2014年11月19日

房委會為其出租公屋單位安裝晾衣架取代插筒式裝置時間表

期數	屋邨	時間
1	大興邨 三聖邨	2014/2015 財政年度
2	安定邨 蝴蝶邨 友愛邨 湖景邨	2015/2016 財政年度
3	寶田邨 山景邨(租置屋邨租住單位) 良景邨(租置屋邨租住單位) 建生邨(租置屋邨租住單位) 富泰邨 田景邨(租置屋邨租住單位)	2016/2017 財政年度

上述時間表之擬定是按照屋邨之長者人數、建成年份之先後及屋邨是否有外牆工程同時進行等因素而決定。