

屯門區議會
2014-2015 年工商業及房屋委員會轄下
監察領匯改建工程工作小組
第一次會議記錄

日期： 2014 年 7 月 2 日（星期三）
時間： 下午 2 時 30 分
地點： 屯門政府合署三樓區議會會議室

出席者： 龍瑞卿女士
 嚴天生先生
 陳雲生先生, MH, JP
 江鳳儀女士
 徐 帆先生
 曾憲康先生
 何敏盈女士
 郭妙儀女士

召集人

缺席者： 吳觀鴻先生
 黃麗嫦女士
 蘇愛群女士, MH
 何君堯先生

工商業及房屋委員會秘書
秘書

列席者： 李沛芹女士
 王德才先生
 蘇偉雄先生
 陳秀雯女士
 冼趣思女士
 張志賢先生
 陳美聯女士
 梁子華先生
 蔡少明先生
 陳志凱先生
 陳智恒先生

房屋署房屋事務經理（屯門一）
房屋署房屋事務經理（屯門三）
房屋署房屋事務經理（屯門四）
房屋署副房屋事務經理（友愛）（2）
房屋署屋宇保養測量師（獨立審查組）（2）
房屋署工程監督（獨立審查組）（2）
屯門地政處行政助理（地政）
屯門地政處產業測量師/中
領匯管理有限公司社區關係經理
領匯管理有限公司項目經理
領匯管理有限公司物業經理

負責人

(一) 討論事項

(1) 工作小組職權範圍

工作小組請各列席代表簡介在領匯管理有限公司（下稱「領匯」）改建工程中的角色，以便工作小組訂立職權範圍。

2. 房屋署獨立審查組（下稱「審查組」）冼趣思女士表示，審查組獲屋宇署署長授權，按照《建築物條例》監管房屋委員會分拆出售予領匯的零售物業及停車場設施。領匯需在開展工程前呈交建築圖則予審查組審批是否符合《建築物條例》的規定，《建築物條例》中亦列明不批准圖則的理由，審查組需要根據《建築物條例》所列明的準則批核圖則。

3. 屯門地政處（下稱「地政處」）梁子華先生表示，地政處收到審查組的轉介圖則後，須審查圖則是否符合地契條款。如地政處在發現違反地契的情況，會把有關意見通知領匯的認可人士和審查組。

4. 房屋署李沛芹女士表示，房屋署是公契管理人，負責管理房屋署與領匯共用的公用地方，但房屋署沒有權力干涉領匯在轄下物業內的改建工程。

5. 成員發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 查詢審查組是否有責任諮詢屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）的意見；
- (b) 指出商場連接友愛邨的友愛南橋和友愛北橋的部分，是市民出入的主要通道，特別用於往來兩條邨乘搭不同交通工具。因此，工程有必要事先諮詢房屋署和邨管會的意見。此外，成員查詢審查組有否就改建工程對交通的影響諮詢運輸署或路政處等相關部門的意見；
- (c) 詢問審查組有否就其他部門的評估範圍給予足夠的指引，以及商場的人流是如何評估；
- (d) 表示輕鐵站一個出入口因商場工程被封，八達通出、入站機亦被圍封。另一方面，安定邨新翼商場地下亦因翻新而圍封了不少地方，影響居民前往乘搭巴士。另有成員認為在圍封地方前需知會市民圍封的時間和距離，部門間亦需互相溝通，減少工程對居民的影響。並徵詢友愛邨持份者的意見。此外，因應領匯圍封了安定邨商場樓下巴士站旁的部分地方，有成員指出樓底較高，亦是通往多個主要地方的出入口，有大量居民出入；
- (e) 表示希望從職權範圍、審批程序和審批準則方面，了解部門的工作是否恰當；
- (f) 表示若輕鐵站發生重大事故，市民只能從北面出入口逃生，可能走避不及；
- (g) 工作小組需監察領匯在改建工程完成前後如何處理對居民造成的不便，包括行人通道的問題；以及
- (h) 表示領匯在諮詢邨管會時，沒有充分說明工程的影響，而房屋署亦有責任就居民的生活需要向領匯提供意見。

6. 審查組冼趣思小姐提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 《建築物條例》內列明某些豁免工程不需要呈交圖則予審查組審批。一般而言，建築工程如不涉及該建築物的結構及符合條例和消防安全的要求，會納入為豁免審批工程。此外，若建築工程屬於指定小型工程，則可按照「小型工程監管制度」的簡化規定展開有關工程，無須事先審批。由於領匯許

多商場的大型改建及加建工程不屬於豁免工程或小型工程，所以需呈交圖則予審查組審閱；

- (b) 審查組收到申請人提交的圖則後，會按照《建築物條例》審批圖則並擔當轉介中心，將圖則轉介至其他相關部門給予意見；
- (c) 各部門會根據其職權範圍給予意見，若意見屬於《建築物條例》內拒絕批准圖則的法定理由，該意見會被列入為拒絕給予批准的原因，其他的意見則會在信中列明，以供申請人與相關部門跟進；
- (d) 若工程牽涉路政處所管理的道路，審查組會將圖則轉介至路政處，惟有關安定及友愛商場改建及加建工程並沒有影響路政處所管理的道路；以及
- (e) 在《建築物條例》下，若被圍板圍封的範圍不影響逃生安全，審查組沒有權力反對。此外，領匯就有關工程委聘的認可人士確認，八達通出、入站機被圍封前，已得到香港鐵路有限公司的批准。此外，圍封巴士站旁的地方是為保護行人安全，而領匯的清拆工程現已完成，圍封的地方已解封。

7. 房屋署蘇偉雄先生表示，雖然房屋署沒有權力干涉領匯在轄下物業內的改建工程，但願意協助工程相關的諮詢工作。

8. 經討論後，工作小組一致同意訂立職權範圍如下：

- (a) 監察領匯管理有限公司在屯門區商業部份進行的改建工程，並就這些工程和工程開展前、後的諮詢安排提供意見；
- (b) 此外，監察這些工程對居民生活的各方面影響，探討和建議可行的改善措施。

(2) 關注領匯管理有限公司轄下的改建工程

9. 工作小組分三個範疇展開餘下討論，包括：安定商場的有蓋行人通道、安定商場的防煙設施和改建工程所帶來的影響。

安定商場的有蓋行人通道

10. 成員發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 詢問審查組有否轉介有關安定邨改建工程地積比率的文件予地政處。此外，詢問房屋署在收到圖則後，有否察覺有蓋行人通道已納入商場部分，市民包括傷殘人士，均需利用斜道出入。此外，表示安定商場面對鄉事會路的地方亦被圍封，

促請領匯盡快進行補救措施，方便市民出入；

- (b) 表示友愛邨商場翻新工程令愛智樓斑馬線至愛勇樓一段行人路和供殘疾人士使用的斜道被圍封，希望能在安定邨和友愛邨補建有蓋行人通道；以及
- (c) 建議領匯將商場室內通道的開放時間延長至交通工具尾班車抵達時間。

11. 房屋署蘇偉雄先生表示領匯沒有向房屋署提供工程圖則。一般來說，在領匯轄下物業內進行的改建工程，只有在牽涉到屋邨公用地方時，才會諮詢公契管理人的意見。

12. 房屋署王德才先生表示曾與領匯商討，由於原先有蓋行人通道的地方已被納入商場範圍，所以需在屋邨公用地方重新建造有蓋行人通道，以回應議員及居民的要求。由於房屋署的工程師曾表示該處地底設有不同設施，例如電纜、石油氣喉和水喉，難以遷移，所以在同一地方興建有蓋行人通道的可行性較低。房屋署工程組正與領匯商討能否在外牆加建有蓋行人通道。

13. 領匯蔡少明先生表示若房屋署工程組有需要實地視察，領匯可安排公司的工程組人員同行。

安定商場的防煙設施

14. 成員發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 表示安定商場的防煙門工程令商場出入口被圍封，居民出入友愛邨需要經過友愛平台。成員質疑玻璃防煙門的實際需要；
- (b) 表示安定商場是開放式商場，現時卻因安裝三個防煙門，令出入口減少；
- (c) 詢問定祥樓升降機大堂被圍封是否因為改建工程；
- (d) 建議邀請消防處一同實地視察，就防煙設施的物料和位置提出意見。此外，強烈要求領匯在工作小組進行實地視察和了解防煙設施工程是否必要前取消或暫緩工程；以及
- (e) 詢問逃生途徑的定義和友愛邨的一條斜道能否作為逃生途徑，亦詢問審查組能否與領匯商討提出替代方案。

15. 領匯項目經理陳志凱先生表示，領匯現正進行防煙廊工程。改建後的商場需要三個走火通道，才符合有關法例的要求。現時已有兩個走火通道設在商場的前後，而第三個走火通道則會建在新的通道中，主要作用為疏通人流。此外，用防火玻璃建造防煙門是因為可以透出自然光，晚上商場亦可透出燈光，有助保障居民的安全。

16. 審查組冼趣思小姐提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 審查組已將涉及防煙廊的圖則轉介給消防處審閱，一般而言，消防處主要着眼於消防設備方面，例如花灑系統和消防喉轆等，而審查組則審查建築工程方面，包括防火門和逃生途徑等；
- (b) 加設防煙廊是有其必要的。在商場改建前，商舖主要集中在商場中央，而周邊是行人通道。不過在商場改建後，商舖將分散在周邊，而商場人數亦將會增加。根據現時圖則的設計，商場需設有最少三個逃生出口，而商場走向定祥樓方向的出口是逃生途徑。根據相關條例，該逃生途徑需要設置防煙廊，防止煙霧蔓延入逃生途徑，以保障逃生者的性命安全；
- (c) 審查組會要求認可人士提供認可實驗室的認證報告，以證明有關玻璃防煙門可達到一定的耐火能力。審查組預計防煙廊將影響居民出入，亦要求領匯在開展工程前，先諮詢居民的意見，但法例沒有規定必須諮詢；
- (d) 法例列明逃生途徑的最大斜度，但由於友愛邨的斜道太斜，並不符合要求。領匯不能將友愛邨的斜道設為逃生途徑；
- (e) 根據圖則，友愛商場至定祥樓的樓梯是其中一個逃生途徑，為符合條例的要求，該位置會被密封，以設置防煙廊。此外，定祥樓的電梯大堂沒有裝設冷氣，但留有窗口令空氣流通。審查組已向領匯反映居民對電梯大堂通風方面的需要，其認可人士正構思其他替代方案，以符合法例要求，例如設置防火閘；
- (f) 審查組需根據法例所賦予的權力執行職務。領匯的圖則及文件符合法例的要求，審查組沒有權力要求領匯停止工程，但審查組不會反對領匯稍延工程；以及
- (g) 會將成員的意見向領匯的認可人士反映，建議領匯暫延工程，亦相信領匯會將意見反映給認可人士以改善商場的設計圖。

17. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 工程已得到審查組的批准，並符合消防條例的要求。此外，工程期間已停工兩次。但如審查組批准停止防煙廊工程或如有一個不需要加設防煙廊而領匯又可接受的方案，領匯願意停止工程並將其復原；以及
- (b) 友愛商場至定祥樓的樓梯將作為防煙廊，會將以玻璃密封。

18. 召集人總結表示，工作小組要求領匯暫緩工程，留待小組實地視察後再作討論。此外，領匯在進行友愛商場至定祥樓樓梯的工程時，需考慮居民有否足夠的出入通道，並應與當區議員商討。

[會後補註：有關的視察活動已於本年 7 月 9 日舉行。]

改建工程所帶來的影響

19. 成員發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 表示友愛邨的友愛南橋和友愛北橋亦是安定南橋和安定北橋，連同中央商場的通道，是兩條屋邨主要互相往來的通道，以往亦全日開放。現時居民使用通道需經過商場，而商場的部分會在深夜關閉，對居民不便。希望領匯能作出適當的調節，以方便居民；
- (b) 建議領匯在未有替代方案前，延長安定新翼大樓至安定酒樓大廈中間通道的開放時間；
- (c) 表示安定商場和友愛商場的改建將改變居民生活習慣；
- (d) 認為定祥樓升降機大堂旁不應被密封；
- (e) 希望每日開展工程的時間不要過早，亦希望領匯在開展工程和圍封前，先與相關房屋署屋邨經理商討。此外，在圍封道路時，需要留下通道讓居民出入；
- (f) 認為領匯在開展工程前需要諮詢當區居民的意見，和向區議員介紹相關工程。此外，審查組亦要諮詢邨管會的意見；
- (g) 詢問新的友愛邨商場會否有酒樓。此外，改建工程有新酒樓的抽風系統和抽油煙機面向民居，嚴重影響居民生活，詢問如何改善相關問題。此外，亦提及領匯蔡少明先生曾指出抽風系統不會全日啟動；
- (h) 詢問圖則是否違反地契條款，亦詢問是否應由審查組提供房屋署最先賣買商場的圖則予地政處；以及
- (i) 要求審查組、地政處或其他有關部門提供資料，以對比領匯有否將公眾地方作私人營商用途。

20. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 友愛平台仍保持全日開放，保安員亦會協助市民往返友愛邨和安定邨；
- (b) 商場的開放時間是早上頭班車的開出時間前至午夜十二時，相信已可照顧大部分居民的需要；
- (c) 將與工程部人員檢視圍封工程，盡量減低工程對居民的影響；以及
- (d) 就酒樓設施影響民居的問題，領匯正與租戶跟進，並要求租戶作出改善，亦會繼續與當區議員緊密接觸和商討。

21. 領匯陳志恆先生補充表示，市民可以經友愛平台前往安定新翼大樓使用扶手電梯，或使用安定酒樓大廈的升降機往來友愛邨和安定邨。此外，友愛平台服務台的保安員已得到指示，在深夜時份可重新開啟安定新翼大

樓的扶手電梯，以協助有需要的市民。

22. 屯門地政處梁子華先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 認可人士在呈交圖則時需一併提供相關資料，包括改建工程所引致的總樓面面積等，方便地政處覆核領匯的改建工程是否符合地契條款。就領匯的認可人士沒有提供上述的資料，地政處亦已要求補交；
- (b) 安定邨地契內沒有相關條款規定必須設立有蓋行人通道。地政處沒有在 2011 年收到有關行人通道的建築圖則，只曾收到整體改建工程圖則；以及
- (c) 安定邨的地契是根據房屋署出售商場給領匯前的建築圖則草擬。在 2011 年，地政處曾要求領匯的認可人士提供房屋署的舊建築圖則，該圖則對審查改建工程有否違反地契條款十分重要。

23. 審查組冼趣思小姐提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 審查組轉介圖則予地政總署後，地政總署會直接與認可人士聯絡和要求補充資料。若認可人士需要房屋署的圖則，審查組亦會在職權範圍內盡量配合；
- (b) 審查組曾在 2011 年 6 月收到安定商場的圖則，亦將圖則轉介地政總署審閱，但在審批圖則的法定期限前沒有收到地政總署的有關回覆。地政總署後來直接與認可人士聯繫，並透露他們需要補充資料，認可人士亦在今年 5 月份提交了部分資料；以及
- (c) 有蓋行人通道是屬於領匯的物業範圍。此外，一般而言，未有遵從地契內的條款，在《建築物條例》下不構成拒絕圖則的理由。

(二) 下次會議日期

24. 議事完畢，召集人於下午 5 時 30 分宣布會議結束。下次會議日期待定。

屯門區議會秘書處

日期：2014 年 7 月 31 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13