

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
第二次會議記錄

日期： 2014 年 7 月 17 日（星期四）
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
蘇愛群女士, MH
何君堯先生
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
徐帆先生

工商業及房屋委員會秘書
秘書

列席者： 王德才先生
蘇偉雄先生
冼趣思女士
陳美聯女士
張家遜先生
蔡少明先生
陳智恒先生
張宇亮先生

房屋署房屋事務經理（屯門三）
房屋署房屋事務經理（屯門四）
房屋署屋宇保養測量師（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
領匯管理有限公司物業經理
領匯管理有限公司項目主任

負責人

(一) 續議事項

(1) 關注領匯管理有限公司轄下的改建工程

召集人表示，運輸署回覆秘書處的查詢指出，安定商場巴士站與輕鐵站並非公共交通交匯處。此外，成員就地契條款發表多項意見及提問，綜述如下：

- (a) 向屯門地政處（下稱「地政處」）查詢安定商場的防煙廊改建工程有否違反地契條款；
- (b) 詢問地政處有否清楚知會領匯需要提交的資料；以及
- (c) 詢問在地政處沒有收到認可人士提供相關資料的情況下，領匯管理有限公司（下稱「領匯」）進行工程是否合法。若領匯沒有得到正式批准就進行工程，地政處有否相關罰則。此外，詢問地政處有否就領匯提交資料設立限期。

2. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 領匯的認可人士已於本年 3 月提交所有相關圖則予地政處；以及
- (b) 防煙廊改建工程已得到房屋署獨立審查組（下稱「審查組」）批准。

3. 地政處陳美聯女士作出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 認可人士提供的資料不完全符合地政處的要求，所以暫時不能確認相關改建的工程是否違反地契條款；
- (b) 安定商場改建工程牽涉多套圖則。地政處收到審查組轉介圖則後，會要求認可人士提供相關資料，包括地積比率；
- (c) 由於改建工程涉及不同範疇，領匯曾向審查組提供不同版本的圖則，並曾作更新。地政處每次均要求認可人士提供最近一份提交予審查組的圖則所載的相關資料；以及
- (d) 地政處在某些情況下，亦會向房屋署索取相關資料。

4. 成員就防煙廊工程發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 認為審查組不應在得悉地政處的意見前批准圖則。有關工程沒有諮詢受影響的居民和持份者，審查組需負上責任；
- (b) 指出消防處代表曾在 7 月 9 日陪同委員實地視察工程時，表示防煙廊沒有必要，就此要求審查組批准領匯停止相關工程及將其復原；
- (c) 詢問審查組的審批准則，包括計算商場人流的方式，亦詢問審查組有否計算不同時間的人流，包括繁忙時間。此外，表示商場八個出入口和行人通道在商場改建後被納入商場部分，居民使用通道需經過商場，令人流增加，因此人流計算方法應有所改變。此外，有成員詢問人流被引入商場，一旦發生意外，如何保障市民安全。成員亦建議審查組應進行定時人流計算；
- (d) 詢問審查組有否就圖則提出反建議和制訂發生問題後的補救措施，以及認可人士得到施工同意書後，法例有否規定他們須顧及持份者意見；
- (e) 查詢房屋署出售商場給領匯時，有否一併出售公眾通道，以及出售合約有否列明公眾通道必須永久保留；
- (f) 詢問改建後的商場是否必須設立最少三個出入口並用作逃生途徑，以及有否其他替代方案。此外，詢問防煙廊工程只密封商場連接定祥樓出入口下樓梯的部分地方作逃生途徑，如何達到防煙效果；
- (g) 希望得知往後審查組和領匯在其他工程中的諮詢程序和如何改善諮詢持份者意見的方法，並表示現時諮詢方式忽略當區居民組織和當區區議員的意見；
- (h) 表示逃生途徑位置隱蔽，市民在逃生時只會選擇商場中間通

道和友愛邨的斜道，故認為將樓梯劃作逃生途徑並非最合適；

- (i) 指出安定商場和友愛商場的設計一樣，詢問為何只在安定商場設置防煙廊。有成員要求房屋署提供安定和友愛商場出售前的圖則；以及
- (j) 認為審查組需在工房委會議上說明市民使用逃生途徑以外的其他通道逃生時發生事故，法律責任誰屬。

5. 審查組冼趣思女士提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 審查組需根據《建築物條例》發出施工同意書。但領匯在收到施工同意書後，其認可人士仍有責任確保改建工程符合地契條款；
- (b) 消防處代表張先生在實地視察防煙廊工程時，表示逃生途徑的設計有兩種方式，包括完全開放模式和在密封模式下設置防煙廊。張先生是代表消防處提供與實際運作有關的意見，而逃生途徑的設計須符合《建築物條例》列明的要求，審查組亦是按《建築物條例》去審批相關圖則；
- (c) 審查組曾要求領匯的認可人士就改建工程諮詢地區的意見，亦已將工作小組的意見向認可人士反映。此外，審查組會再次要求領匯和認可人士未來在進行影響居民的工程前，諮詢受影響的居民和持份者；
- (d) 《建築物條例》所列明計算使用處所人數和逃生途徑數量的方法，是根據處所的用途，將該條例中列明包括的地方面積，除以一個特定因子。法例列明逃生途徑數量的最低要求，是根據需要處所的人數設定。無論一個處所的總人流有多少，在單一時間點上，它能容納的人數都是有限的。因此，處所人數與處所面積能容納的人數上限的關係，比與人流的關係密切。此外，領匯提交的圖則已列出商場的面積，審查組會審查商場列明的面積、地方和所用的因子是否符合《建築物條例》的要求，再用上述的數值計算人數，在《建築物條例》下，處所的人數並不是以最高和最低的人流數據去計算；
- (e) 審查組負責審批圖則是否符合《建築物條例》的規定。為了保持中立的執法角色，審查組不會負責圖則的設計；
- (f) 《建築物條例》中列明不批准圖則的理由，審查組需要根據這些準則批核圖則，居民提出的反對意見和需要，不是條例中列明不批准圖則的理由。法例亦沒有規定先作地區諮詢然後發出施工同意書；
- (g) 逃生途徑的審批準則包括耐火能力、闊度、數量等。若圖則符合《建築物條例》要求，審查組會按條例批准圖則；
- (h) 商場的八個出入口是否公眾通道是根據大廈公契而定；
- (i) 防煙廊的用途是令濃煙不能進入逃生途徑，保護逃生的人免被濃煙嗆鼻，保障他們的安全。此外，逃生途徑必須能夠帶

逃生的人由處所前往街道和開通地方等安全地方，定祥樓往地下的樓梯要發揮上述作用，便須設置防煙廊；以及

- (j) 根據領匯的認可人士的設計，商場往定祥樓方向的出入口定為逃生途徑，而商場往愛勇樓方向的出入口則並非逃生途徑。

6. 成員就行人通道發表多項意見及提問綜述如下：

- (a) 表示定祥樓升降機大堂因改建工程而被密封，影響空氣流通。有成員建議以設置防火閘代替密封大堂的設計；
- (b) 要求盡快補建有蓋行人通道，並查詢有關進度。有成員表示安定商場和友愛商場的設計大致相同，詢問友愛邨商場會否亦設置有蓋行人通道；
- (c) 希望領匯加強與持份者的溝通和諮詢工作；
- (d) 有新酒樓租戶的抽油煙機面向民居，嚴重影響居民生活，希望盡快改善。促請領匯與當區議員聯絡商討改善方案；

7. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 法例規定定祥樓升降機大堂需要設置防火設備，但亦會研究其他可行及可接受的替代方案；以及
- (b) 會研究友愛商場加建有蓋行人通道的可行方案。

8. 房屋署王德才先生表示，房屋署的工程師曾表示，安定商場原有有蓋行人通道的地底，設有各種設施，所以較難在該處重置有蓋行人通道的。署方正考慮在外牆加建有蓋物料的方案。現時房屋署工程人員已著手設計圖則，並正邀請領匯工程人員共同探討牆身結構，以及商討加建有蓋物料的位置和面積等事宜。

9. 房屋署蘇偉雄先生表示，房屋署希望能在 8 月 4 日的工房委會議上交待改建工程相關事宜，因此要求領匯的認可人士在 7 月底前與房屋署召開會議。此外，房屋署的工程人員曾表示，如領匯能設計補建有蓋行人通道的圖則，工程進度能夠加快。

10. 領匯陳智恒先生表示，正就酒樓設施對民居之影響與租戶作跟進及實地視察，租戶亦已進行改善措施，領匯會繼續跟進。

(二) 下次會議日期

11. 議事完畢，召集人於下午 4 時 05 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