

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
第三次會議記錄

日期： 2014 年 9 月 4 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 黃麗嫦女士 徐 帆先生 蔡雅玲女士 郭妙儀女士	召集人	缺席者：	蘇愛群女士, MH 何君堯先生 曾憲康先生
		工商業及房屋委員會秘書 秘書		

列席者：	李沛芹女士 鄭翠琮女士 蘇偉雄先生 冼趣思女士 張詒信先生 張家遜先生 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） 房屋署署理房屋事務經理（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） 消防處青山灣消防局局長 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) 通過第一及第二次會議記錄

工作小組通過將第二次會議記錄第 5(h)段「商場的八個出入口是否公眾通道是根據地契條款而定」改為「商場的八個出入口是否公眾通道是根據大廈公契而定」，並通過第一次及修改後的第二次會議記錄。

(二) 續議事項

(1) 關注領匯管理有限公司轄下的改建工程

2. 召集人表示，希望就兩個範疇展開討論，包括：跟進安定商場改建工程的進展和友愛商場改建工程的情況。因為友愛商場圖則的內容需作出修訂，故領匯管理有限公司（下稱「領匯」）表示，於是次會議未能提供相關圖則。

3. 成員就跟進安定商場改建工程的進展及友愛商場改建工程的情況

發表多項意見及提問，綜述如下：

- (a) 詢問房屋署獨立審查組（下稱「審查組」）和消防處有否實地視察安定商場的防煙廊工程，並詢問防煙廊工程收窄了樓梯的闊度是否符合審查組的要求。此外，多名成員希望領匯、審查組和消防處盡快跟進工程進展；
- (b) 表示玻璃防煙門的闊度較窄，不能讓兩個市民同時出入。此外，認為防煙門較重，市民較難推開；
- (c) 表示玻璃防煙門與樓梯的距離太窄，曾有市民不為意而跌倒；
- (d) 表示在火警發生時，一大羣市民會爭相湧入防煙廊，令防煙門不能關上，濃煙因而有機會進入，使防煙廊失去保護功能。另有成員認為防煙廊連接樓梯，若市民在急於逃生時失足跌倒，可能會發生人踏人的意外；
- (e) 認為防煙廊設在不適當的位置，表示日後若發覺有潛在危險會要求領匯拆卸，並需盡快處理防煙廊內不符合要求的設施；
- (f) 希望領匯在下次工作小組或工房委會議上匯報有關防火閘的花灑系統事宜；
- (g) 表示安定商場的新酒樓租戶的抽油煙機面向民居，油煙在起風時會吹向民居，領匯應再作跟進；
- (h) 表示安定商場通往定祥樓的通道設有多道門，通道較窄，令輪椅人士不能進入，要求審查組盡快檢視圖則和審慎驗收相關工程；
- (i) 關注重建安定商場有蓋行人通道的進展，希望加長商場中間通道的開放時間以作為短期措施。此外，詢問領匯會否就商場的改建工程諮詢商戶及屋邨管理諮詢委員會的意見；
- (j) 詢問房屋署在兩個有蓋行人通道設計中哪個較為可行；
- (k) 要求領匯使用在商場外牆加建有蓋物料的設計方案，不希望工程動用公帑，領匯應負責重建相關通道；
- (l) 表示商場及街市商戶主要使用安定和友愛商場的有蓋行人通道卸貨，而現時商場的新商戶大多是大型連鎖店，卸貨量亦會增加。希望領匯提供措施保障居民安全及避免受卸貨影響；
- (m) 表示在商場外重建有蓋行人通道，沒有增加商場的建築物面積及符合公眾利益；
- (n) 認為地政處放寬地積比率的可行性不高，卻要求房屋署及領匯先就工程聘請認可人士進行研究及提交圖則，會浪費金錢及時間；
- (o) 希望地政處考慮酌情放寬地積比率及將工作小組的意見向部門反映；以及
- (p) 贊成先由地政處與房屋署就有蓋行人通道的設計進行商討。

4. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 定祥樓的防煙廊工程已於 8 月 15 日完成，現正等待審查組回

覆建築工程竣工證明書的申請。對於防煙門較重一事，領匯工程部人員將進行實地視察並提出改善措施；

- (b) 在收到房屋署信件後，會進行防火閘花灑裝置的研究；
- (c) 領匯已就酒樓設施影響民居一事與當區議員進行實地視察，租戶已作出改善措施；
- (d) 安定商場的開放時間是早上頭班車的開出時間前至晚上尾班車的到達時間；
- (e) 若在商場外牆加建的有蓋物料太闊，負荷可能太重，但若物料闊度太窄，在打風下雨時起不了作用，而且安定商場的門口有一定高度，所以需要就方案進行研究；以及
- (f) 友愛商場方面，原先有蓋行人通道的位置是在上落貨區，而輪椅人士亦使用附近的斜道，所以領匯計劃在商場附近位置興建一道門，方便市民可以由該處直接通往商場正門乘搭輕鐵。此外，亦會就有關計劃向當區居民代表及區議員解釋及聽取他們意見，並在下次工作小組會議上報告。

5. 審查組冼趣思女士提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 已於 8 月和 9 月進行實地視察。在實地視察時發覺部分地方需作出改善，包括防煙廊及樓梯內的渠管需用具足夠耐火時效的物料包妥等。此外，認同防煙門比較重，審查組已向領匯的認可人士反映；
- (b) 在驗收防煙廊的過程中，審查組不斷與領匯的認可人士以書信及電話聯繫，以便認可人士能盡早修妥紕漏，並提交相關文件。若防煙廊符合條例的要求，審查組會以書面向認可人士確認；
- (c) 在實地視察時已量度收窄後的樓梯闊度，闊度仍符合法例的最低要求；以及
- (d) 領匯與房屋署現正就重建有蓋行人通道進行協調，審查組願意提供技術方面的意見，並表示會與房屋署緊密聯繫。

6. 房屋署鄭翠琼女士提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 房屋署屋宇裝備管理小組建議防煙廊旁邊防火閘的花灑裝置以煙霧感應器代替，房屋署已於 8 月 29 日去信領匯，並希望他們盡快回覆；
- (b) 房屋署的工程師已設計在安定商場的外牆加建掛牆式有蓋行人通道及在地上建造有蓋行人通道的兩款圖則，但發現第一個設計可能受橫樑位置而影響其高度，而第二個設計則因地底藏有各種公用設施，而增加工程的難度，現正等待相關公用事業公司勘探地底設施情況；以及
- (c) 由於兩份圖則皆涉及地積比率的問題，房屋署之產業測量師已於 9 月 2 日去信地政處，要求地政處考慮豁免相關的地積

比率，讓工程得以展開。

7. 消防處張詒信先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 防煙門需有抗火能力，並應設有自動關閉的門鉸，以減低開啓防煙門時濃煙進入防煙廊的機會；以及
- (b) 防煙廊不能完全防止濃煙進入，但能盡量減低濃煙的進入，令市民在較安全的環境下逃生。此外，表示防煙廊工程是由審查組批核，而消防處是從走火警的角度評估。

8. 房屋署蘇偉雄先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 第一個掛牆式有蓋行人通道的設計建造較為可行，價錢亦相對較低；第二個設計可能需要將地底下阻礙工程的設施安置在新位置，而且建造時間較長。表示如第一個方案可行，而領匯又願意興建，可節省金錢與時間。在領匯有需要下，房屋署願意協助工程進行及承擔部份興建費用；
- (b) 房屋署已發信詢問相關公共服務公司是否有在上述地點之地底裝有設施，作為設計工程圖則之參考；
- (c) 希望地政處回覆領匯在興建安定商場時，將有蓋行人通道納入商場部分是否符合法例，而在地契條款中有否列明必須設有有蓋行人通道；
- (d) 房屋署的產業測量師已向地政處查詢能否在安定商場外牆加建掛牆式有蓋行人通道，因為現時安定商場的總樓面面積不足以興建有蓋行人通道，詢問能否豁免領匯的商業用途的總樓面面積。此外，詢問地政處以前是否有處理類似申請，以確定工程進行的可行性；
- (e) 表示可提供房屋署出售商場予領匯前的圖則予地政處參考；以及
- (f) 希望房屋署與地政處的相關人士，就有蓋行人通道問題先進行商討，再在工房委上匯報。

9. 地政處張家遜先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 地契條款內沒有要求提供有蓋行人通道。地政處的角色是審查圖則是否符合地契條款，不論領匯或房屋署都應諮詢各自的專業人士，然後才將圖則交予地政處審查；
- (b) 地政處一直就安定商場建築圖則與房屋署聯繫，但因領匯的認可人士及房屋署提供的資料不足，故地政處未能在現時提供意見；
- (c) 表示已進行實地視察，然而，關於豁免樓面面積一事，在得悉工程詳情後，才可決定是否符合豁免計算樓面面積；
- (d) 地政處正審批領匯的圖則，但並沒有批准現時的工程。若在收到完整的資料後，發現總樓面面積超過地契所限，會要求

認可人士作出相應措施；以及

- (e) 地政處的作業手冊及地積比例指引可在地政處的網頁下載，地政處亦一直就兩個商場的改動工程聯繫房屋署的產業測量師，以處理相關圖則的審批工作，並表示會繼續與房屋署聯繫。

10. 召集人總結，希望領匯在 10 月 6 日的工房委會議上提供友愛商場圖則。此外有蓋行人通道的問題將留待地政處與房屋署商討，若部門未能在 10 月 6 日的工房委上報告，將會繼續召開工作小組會議。

(三) 下次會議日期

11. 議事完畢，召集人於下午 3 時 53 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 10 月 13 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13