

**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**  
**第四次會議記錄**

---

日期： 2014 年 10 月 31 日（星期五）  
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  
          江鳳儀女士  
          徐 帆先生  
          曾憲康先生  
          蔡雅玲女士  
          郭妙儀女士

召集人

缺席者： 陳雲生先生, MH, JP  
          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  
          冼趣思女士  
          張詒信先生  
          莫慶祥先生  
          張家遜先生  
          蔡少明先生  
          張宇亮先生  
          嚴毅祥先生

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主任  
領匯管理有限公司高級物業主任

負責人

**(一) 通過上次會議記錄**

工作小組通過上次會議記錄。

**(二) 續議事項**

**(1) 關注領匯管理有限公司轄下的改建工程**

2. 成員就補建安定商場行人通道上蓋的進展發表多項意見及提問，綜述如下：

- (a) 查詢房屋署補建有蓋行人通道的開展日期及時間表，要求盡快補建有蓋行人通道。此外，表示領匯管理有限公司（下稱「領匯」）亦需承擔補建有蓋行人通道的責任，查詢領匯願意負擔多少費用；
- (b) 要求屯門地政處（下稱「地政處」）提供安定商場的地積比率。此外，詢問地政處有關安定商場原有的圖則有否列明需包含

有蓋行人通道；

- (c) 認為房屋署需要時間待相關部門提供意見後，才能正式提交有蓋行人通道的圖則。此外，詢問領匯是否願意向中華電力有限公司申請將電錶房前面的電纜改動位置，以配合工程；
- (d) 查詢是否能微調掛牆式有蓋行人通道的設計（如高度和位置），使避免影響商場主力牆安全；
- (e) 認為採用在安定商場附近公眾通道興建有蓋行人通道的方案有一定難度，因需要地政處批准豁免地積比率，亦要相關機構願意移動地底設施，而領匯亦需要向中華電力有限公司申請移動電錶房的電纜；
- (f) 查詢地政處(i)有否定期查核賣出土地有否進行擴建；(ii)是否容許買方以補地價方式換取擴建或改善補救措施(iii)容許違反可建樓面面積但以補地價替代的個案數目；以及(iv)領匯安定商場工程有否超出可建樓面面積；
- (g) 查詢地政處就第三次會議記錄第 9(d)段「地政處正審批領匯的圖則，但並沒有批准現時的工程」，有關工程是否在法例上列明需獲得地政處批准才可動工，抑或只需在工程完成後給予相關資料作審批即可。此外，查詢領匯改建工程是否已違反地政處條例，因地政處在多次會議上表示沒有收到領匯改建工程的完整資料，而且表示領匯在未得到地政處批准前已進行工程；以及
- (h) 要求地政處在本年 12 月 1 日工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）會議上提交相關資料，以及要求房屋署及領匯在工房委會議上交代在安定商場附近公眾地方興建有蓋行人通道的設計及時間表；如若不能於工房委會議上交代，希望能在下次工作小組會議交代。

地政處  
房屋署  
領匯

3. 房屋署王德才先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 房屋署已在本年 10 月 21 日與地政處及領匯舉行會議。由於領匯工程部人員表示，安定商場外牆屬於非結構牆，興建掛牆式有蓋行人通道會影響商場結構，所以不會考慮在此位置興建掛牆式有蓋行人通道。因此，房屋署工程組人員將會採用在安定商場附近公眾地方興建有蓋行人通道的方案；
- (b) 房屋署工程組人員已將興建有蓋行人通道的初步圖則交予地政處，地政處會研究能否豁免地積比率，待地政處提供初步建議後，房屋署將正式提交圖則予房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」），獨立審查組亦會盡快審批圖則；以及
- (c) 將與房屋署工程組人員商討有蓋有行通道工程的時間表，並在下次工作小組會議上匯報。

4. 地政處張家遜先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 房屋署屋邨辦事處已提供興建有蓋行人通道圖則予地政處初步判斷工程的可行性，由於整套建築圖則需由獨立審查組正式交給地政處審批，在核實所有資料及圖則後，地政處才能決定是否豁免樓面面積及符合地契條款，因此，房屋署提供的圖則不能當作正式申請。此外，興建掛牆式有蓋行人通道是否有危險涉及技術問題，應由房屋署解答；
- (b) 安定邨地契條款沒有列明需要提供有蓋公眾行人通道。安定商場改建工程前的有蓋行人通道位置屬於公共地方抑或領匯範圍應由房屋署解答；
- (c) 地政處的角色是執行地契條款，審核領匯相關工程有否超越地契上容許的可建樓面面積；大廈公契則屬領匯及房屋署之間的契約。相關工程有否影響公共地方，應由房屋署解答；
- (d) 地政處沒有機制定期審查賣出的土地有否進行擴建，但地政處在收到投訴或相關人士提交工程圖則後會查核工程是否符合地契條款；
- (e) 地政處在領匯提交圖則後已開始進行審核工作，但現時因資料未齊全，所以未能確定相關工程是否符合地契條款。不過，地政處已提醒領匯的認可人士須留意所有工程不應違反地契條款；以及
- (f) 若違反地契條款，業權人可申請修改地契條款，地政處會諮詢相關政府部門意見才決定是否接納修改地契條款。

[會後補註：領匯與房屋署已提供相關圖則予地政處。在本年 10 月 21 日與相關政府部門會議後，地政處亦多次與房屋署及領匯的認可人士聯繫，但因工程涉及範圍較廣，仍需時間處理。就第三次會議記錄第 9(d)段「地政處正審批領匯的圖則，但並沒有批准現時的工程」及第四次會議記錄第 2(h)段，地政處表示領匯相關工程屬建築工程，由房屋署獨立審查組決定是否批准，地政處則會審核該工程建築圖則是否符合地契條款。]

5. 房屋署蘇偉雄先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 房屋署屋宇保養測量師已初步提交初步圖則予地政處及獨立審查組，收納意見，以節省審批時間，房屋署測量師將根據他們的相關意見修改圖則，才由房屋署的認可人士正式提交圖則，以免浪費公帑；
- (b) 採用在安定商場附近公眾地方興建有蓋行人通道的方案，需要將地底下阻礙工程的設施安置在新位置（例如煤氣喉管和電力裝置等），然後才可開展工程。他提醒領匯如連接商場的地底電纜影響工程，領匯可能須向中華電力有限公司申請將電錶房前面的電纜改動位置，房屋署稍後會進行勘探確定是否有此需要；

- (c) 待有蓋行人通道的圖則獲地政署及獨立審查組批准後，房屋署的測量師及結構工程師將在地盤勘察，研究最簡單並且不會影響地底設施的方法；
- (d) 根據地契，領匯已購買的部分不屬於公眾地方，地政處曾表示地契沒有規定必須設有有蓋行人通道。在上一次工房委會議中，委員已要求地政處就工程有否違反地契作出書面回覆，地政處需在下次工房委會議就有關事宜以書面形式回覆；以及
- (e) 房屋署、獨立審查組及領匯在本年 10 月 21 日會議上表示已提供圖則，所以地政處應已收到所有圖則。

6. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 興建有蓋行人通道的費用將根據公契的業權份數分攤；
- (b) 領匯購買安定商場範圍進行翻新工程時，地契上沒有標明必須設有有蓋行人通道。此外，相關圖則經過有關政府部門審核及批准，政府部門亦表示無須一定設有有蓋行人通道，所以領匯依照法例進行工程；
- (c) 領匯的工程師已就補建有蓋行人通道進行視察，表示安定商場外牆原設計並非結構牆，因此在外牆加建掛牆式有蓋行人通道會對樓宇結構造成影響；
- (d) 澄清領匯的認可人士已提交圖則予獨立審查組、已獲獨立審查組批准以及收到獨立審查組的施工同意書，而不需要地政處批准；以及
- (e) 要求有關部門提供向中華電力有限公司申請將電錶房前面的電纜改動位置的資料，以便進行研究。

7. 成員就其他領匯改建工程發表多項意見及提問，綜述如下：

- (a) 查詢獨立審查組有否驗收安定商場防煙門，並詢問消防處有關防煙廊是否符合規格。領匯蔡先生在視察時曾表示會就防煙門太重一事作出改善然而居民表示現因防煙門的原故，進出定祥樓很不方便，故詢問改善措施，希望審查組與領匯商討防煙門問題。此外，希望與各部門進行實地視察；
- (b) 表示安定商場在改建後，很多地方被封，作商舖之用，令居民不能直達安定邨；
- (c) 就市民因推開防煙門而弄傷的索償事宜作出查詢，有成員表示受傷人士應向領匯索償；
- (d) 查詢其中一道防煙門能否改為自動門；
- (e) 建議在安定商場全面入伙後，領匯與相關部門舉行聯合火警演習，讓市民得悉逃生路線，並希望領匯能多進行多些防火宣傳；
- (f) 表示現時商場的設計將人羣集中在商場中央，未能疏導人

羣，表示將會去信申訴專員公署及房屋署要求解釋；

- (g) 查詢因領匯停車場翻新工程製造嘈音擾民及塵埃飛揚的改善措施，並表示停車場翻新工程令違例泊車及意外增加。希望領匯提供完工時間及工程時間表。此外，表示領匯應就相關工程通知房屋署及屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」），並非在工程進行後才發出；
- (h) 表示房屋署曾承諾進行改善工程，使安定邨入口（屬於房屋署公眾地方）的斜道變得平坦，就此查詢現時的跟進情況；以及
- (i) 希望友愛商場後門工程完成後，讓邨管會成員實地視察。

8. 獨立審查組冼趣思女士表示，在早前的視察已發現安定商場防煙門太重及較難推開，已即時要求領匯委聘的認可人士及承建商調鬆門鉸，以及詢問在設計上能否減輕推門所需的力度，然而，《建築物條例》並無規管打開防煙門的最大力度。此外，《建築物條例》雖有規管行走至逃生樓梯的最長距離及防煙門的最小闊度等，但並沒有明確規定特定的行走路線前往逃生樓梯。

9. 領匯蔡先生的回應綜述如下：

- (a) 領匯的工程人員已視察防煙門，但根據條例規定，門隙之間須密封，而且防煙門用防火玻璃製成，所以令防煙門較難推動，但領匯已調較門鉸及進行定期檢查，領匯亦願意在法例認可下，調較及減輕防煙門重量，以方便使用人士出入；
- (b) 領匯有定期進行防火演習，亦歡迎議員進行視察；
- (c) 停車場工程將在本年 12 月初完成，表示領匯曾與房屋署及邨管會進行會議，會與他們緊密聯繫，貼出通告通知居民，並會跟進相關工程；以及
- (d) 友愛商場後面設有斜道予輪椅人士使用，領匯將在商場後面加設一道門，令市民可穿過商場直達正門及到達友愛邨，在本年 9 月 14 日已向友愛邨邨管會講解及聽取意見。

10. 消防處張詒信先生表示，防煙門工程由獨立審查組審批。若防煙門被長期打開楔固，屬於違反《消防條例》，但如在巡查時發現防煙門損壞或不合格，消防處將轉介給屋宇署或獨立審查組處理。此外，法例只要求防煙門能自動關上及維持一定時間的抗火能力，但並沒有規定門鉸的鬆緊程度。

11. 房屋署王德才先生表示會跟進近安定邨入口的公眾通道改善工程，並將稍後回覆工作小組。

12. 召集人總結表示，希望領匯能進行更多諮詢工作，讓居民給予意

秘書處

見。工作小組亦會盡快安排實地視察安定商場防煙門。

[會後補註：有關的視察活動已於本年 11 月 13 日舉行。]

**(三) 下次會議日期**

**13.** 議事完畢，召集人於下午 4 時 15 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 11 月 18 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13