

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
第五次會議記錄

日期： 2014 年 12 月 9 日（星期二）
時間： 下午 3 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 蔡雅玲女士 郭妙儀女士	召集人	缺席者：	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 范瑞康先生 張宇亮先生	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 領匯管理有限公司高級物業組合經理 領匯管理有限公司項目主任
------	--	--

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. 成員就安定商場及友愛商場改建工程的進展發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a) 查詢領匯管理有限公司（下稱「領匯」）有否就改動商場電錶房前面的電纜位置以配合補建有蓋行人通道，與中華電力有限公司聯絡；
- (b) 詢問房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）、屯門地政處（下稱「地政處」）及消防處審批興建有蓋行人通道所需

時間；

- (c) 希望在補建有蓋行人通道工程完成之前，領匯能延長商場出入口的開放時間，以方便安定邨及友愛邨居民互相往返。成員亦建議，可考慮在近鄉事會路的集友銀行附近補建有蓋行人通道作為後備方案，然而，有成員表示，在鄉事會路附近設置有蓋行人通道，經過該位置的居民不多，而且旁邊是輕鐵路軌，工程或會影響輕鐵駕駛。另有成員認為可先考慮房屋署已準備好的圖則，如該圖則不獲批准，才考慮其他方案；
- (d) 查詢房屋署及地政處有關有蓋行人通道是否符合豁免地積比率的條件，以及是否需要修改地契。此外，查詢房屋署有否預留補建有蓋行人通道的費用；
- (e) 查詢友愛商場改建工程進度，以及能否因應安定商場改建例子作出調整及改善；
- (f) 希望工作小組達成共識，在工房委上要求地政處考慮豁免地積比率，以及希望領匯明確表示願意承擔部分費用；以及
- (g) 查詢領匯是否已提供友愛商場有蓋行人通道的文件與相關部門。

3. 房屋署王德才先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 房屋署工程組的認可人士已將補建有蓋行人通道的圖則交予獨立審查組審批，獨立審查組亦會將有關圖則轉交消防處、規劃署及地政處審批。他續表示，希望地政處能考慮豁免地積比率，若不能豁免地積比率，房屋署或須更改地契，然而此舉需時較長。在相關部門批准補建有蓋行人通道後，房屋署將進行地底設施勘探工程；
- (b) 表示領匯裝修商場時的撐柱把靠近鄉事會路的行人通道地磚弄凹，領匯的承建商計劃在這星期內重鋪凹陷部份的地磚，領匯亦正重鋪往兆安苑方向的行人通道地磚。房屋署將在領匯完成相關工程後，安排承建商重鋪屬於公共地方的行人通道地磚，希望在 2014 年 12 月至 2015 年 1 月內開展工程；
- (c) 指出補建有蓋行人通道的地方靠近商場，所以需要商業地積比率計算。商場的商业地積比率現餘下 38 多平方米，並不足夠興建有蓋行人通道，故需要地政處考慮豁免地積比率；以及
- (d) 房屋署已在來年的預算預留約 40 至 50 萬元作為補建有蓋行人通道的前期工作支出，但現時不能預算全部的興建費用，而且領匯需要根據業權份數支付部分興建費用。

4. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 表示領匯的工程人員與認可人士正研究防煙門的改善措施，例如調較門鉸等；

- (b) 表示領匯至今仍未收到房屋署有關補建有蓋行人通道的圖則及相關資料，若房屋署認為電纜位置會影響有蓋行人通道工程，將交給領匯的工程部人員跟進；
- (c) 指出防煙門是根據法例規定興建，拆除防煙門須得到獨立審查組批准；
- (d) 表示領匯會根據公契的業權份數分攤重建有蓋行人通道的費用；
- (e) 反對在近鄉事會路位置興建有蓋行人通道方案；
- (f) 表示領匯已因應居民需要，將商場開放時間延長至早上頭班車的開出時間前及晚上尾班車的到達時間。他續表示，若商場全日開放，需要加強保安服務，建議可按實際需求作調整；以及
- (g) 指出友愛商場對出的公眾行人通道較窄，亦是上落貨物的位置，所以在此地設置有蓋行人通道會阻礙市民通過，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，而且開放時間將會延長（與安定商場的開放時間相同）。

5. 地政處張家遜先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 表示正根據領匯的認可人士所提交的資料，徵詢房屋署的意見，暫沒發現有關工程違反地契條款。地政處將向領匯的認可人士反映各部門的意見；以及
- (b) 表示地政處收到齊全的資料後，需要約 8 個星期審批圖則。

6. 獨立審查組冼趣思女士表示，獨立審查組在上個星期五收到有蓋行人通道圖則，將有兩個月處理新提交的圖則，並新圖則將會轉介予地政處、消防處及規劃署審閱。獨立審查組在收集部門意見後，會在兩個月內回覆能否批准圖則。

7. 消防處張詒信先生表示，消防處在收到圖則後，需要約 28 天處理新圖則，而舊圖則申請需要約 14 天處理。

8. 成員就防煙廊的進展發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a) 促請領匯先處理由商場通往近藥材舖位置的防煙門，並提供處理防煙門的時間表。此外，查詢領匯有關拆除防煙門的可能性；
- (b) 表示若關上防煙門，長者或在發生火警時因不能把門推開而發生意外，但現時領匯長期打開防煙門亦屬違法，希望盡快處理相關問題及向工作小組交代；
- (c) 表示現時中央商場在星期六及星期日舉行嘉年華等商業活動，令人流聚集，促請領匯日後舉行活動時，預留較多空間

以便市民通過；

- (d) 表示反對用木質防煙門，因為市民不能看到門後會否有人躲藏，帶來保安問題，要求領匯在某些防煙門加設閉路電視或魚眼鏡（例如近螺旋樓梯通往輕鐵的防煙門），以保障居民安全；
- (e) 詢問獨立審查組是否可用其他物料代替玻璃門，亦詢問消防處在巡查時會否因防煙門常開而檢控領匯；
- (f) 表示兆禧苑曾有類似事件，可參考當時的解決方法。此外，表示商場可否拆卸中間的防煙廊，但保留防煙門。此外，表示防煙門與樓梯之間的空間較狹窄，容易發生危險；
- (g) 希望領匯提供指示標誌，讓市民知道可以經過防煙門後的螺旋樓梯通往輕鐵站；
- (h) 表示以前定祥樓的出口被一分為二，令道路收窄，而且防煙門較難推開，認為獨立審查組需負上責任；
- (i) 表示領匯在螺旋樓梯中間加設扶手欄杆和只在其中一邊加設用紙做的指示標誌，令市民在上落樓梯時發生爭吵。要求領匯拆除螺旋樓梯中間的扶手欄杆；以及
- (j) 要求相關部門在 2015 年 2 月舉行的工房委會議上，提供相關報告。

9. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 表示領匯的工程人員與認可人士正研究解決方案，亦關注及會優先處理成員提及的防煙門側門問題；
- (b) 指出防煙門是根據法例而建，希望有關部門可以根據此例子檢討條例；以及
- (c) 表示螺旋樓梯中間的扶手欄杆是根據條例要求而建，但會張貼上落指示。

10. 獨立審查組冼趣思女士提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 表示每星期都與領匯的認可人士聯絡及會面，已向他們反映居民意見及視察所見，亦要求他們立即採取改善措施。領匯的認可人士正設法在符合法例的情況下，改善防煙門的重量，以方便居民出入。現時，認可人士正聯絡其他供應商，嘗試尋找較輕而又符合法例要求的防煙門，並承諾在兩星期後回覆進展；
- (b) 表示條例沒有規定防煙門的物料，只要求有一定耐火能力，故此，可用其他較輕物料，例如木門等，但需要領匯配合。不過，因應成員反對使用木質防煙門，她已向領匯反映，並着領匯認可人士嘗試以其他較輕的玻璃防煙門替代；以及
- (c) 表示將會向工作小組成員索取兆禧苑防煙廊的資料作參考，以決定是否適用於安定商場的防煙廊。

11. 消防處張詒信先生表示，防煙門常開是違法的，但安定商場的情況是，若關上防煙門，在發生火警時亦可能發生意外。現時消防處正等待領匯改善情況。

12. 工作小組一致同意要求地政處考慮豁免補建有蓋行人通道的地積比率，以及拆除商場的防煙廊。此外，亦建議領匯拆卸螺旋樓梯中間的扶手欄杆。

(三) 下次會議日期

13. 議事完畢，召集人於下午 4 時 40 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：2015 年 1 月 6 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13