

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
第六次會議記錄

日期：2015 年 3 月 6 日（星期五）
時間：下午 2 時正
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 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 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 王德才先生 蘇偉雄先生 冼趣思女士 唐家倫先生 莫慶祥先生 張家遜先生 蔡少明先生 盧思源女士	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 領匯管理有限公司助理物業組合經理
------	---	--

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. 工作小組成員就補建安定商場有蓋行人通道工程的進展發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a) 查詢屯門地政處（下稱「地政處」）有關取得豁免樓面面積的方法；
- (b) 表示在第八次工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）會議中，委員希望地政處酌情處理豁免地積比率事宜。就此，召集人表示工房委已去信地政總署署長，希望豁免有關的地積比率，現正等待回覆。她續表示，需在得到地政總署署長的書面回覆後通知房屋署，亦希望在得到回應後召開會議；

- (c) 查詢領匯管理有限公司（下稱「領匯」）會如何攤分補建行人通道的費用；
- (d) 查詢房屋署補建有蓋行人通道的資源從何而來；以及
- (e) 希望領匯增撥保安員以延長安定商場中間行人通道開放時間，並要求領匯能因應各交通工具尾班車的時間，延長有關通道開放時間，亦希望盡快加建有蓋行人通道。

3. 房屋署王德才先生提出的回應，綜述如下：

- (a) 房屋署在 2015 年 1 月 26 日收到房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）就補建安定商場有蓋行人通道圖則的批准信。此外，房屋署在 2015 年 1 月 28 日收到地政處信件，指出補建有蓋行人通道增加了安定邨非住宅樓宇總樓面面積，亦超過地契上總樓面面積的限制，故地政處不會接納此圖則，除非屋宇署能豁免計算興建有蓋行人通道的總樓面面積；
- (b) 房屋署的認可人士已於 2015 年 3 月 2 日重新提交修訂後的圖則及住宅和非住宅總樓面面積計算予地政處審批，而房屋署的產業測量師亦正草擬及預備有關信件及相關文件呈交予地政處，希望地政處能考慮豁免總樓面面積的限制，令工程盡快展開；
- (c) 房屋署的工程組曾於 2015 年 1 月 29 日與領匯及擬補建有蓋行人通道下的地底設施公司代表進行會議，商討遷移有關地底設施（包括電纜、石油氣管及電訊通訊設施等）的事宜。此外，房屋署在 2015 年 3 月 3 日收到領匯信件，建議可行的地底勘探位置。由於電纜對興建有蓋行人通道影響最大，房屋署的工程組將與中華電力有限公司舉行會議，在確定電纜位置後再進行詳細的地底勘探工程；
- (d) 由於房屋署與領匯共同管理公眾地方，故在公眾地方興建或保養設施，包括補建有蓋行人通道，房屋署在制定財政預算時，須與領匯商議及得到領匯同意，才能運用有關的撥款。房屋署已於安定邨 2015/16 年度的財政預算中預留 30 萬元作為補建有蓋行人通道前期工程所需費用，若地政處批准豁免總樓面面積，房屋署會與領匯商討增撥補建有蓋行人通道餘下所需的費用；以及
- (e) 房屋署已在 2015 年 2 月 16 日完成重鋪安定商場對出往兆安苑方向的行人通道地磚。

4. 獨立審查組冼趣思女士提出的回應，綜述如下：

- (a) 表示根據《建築物條例》，安定邨現時有足夠樓面面積補建有蓋行人通道，故綜合各部門的意見後，獨立審查組已於 2015 年 1 月 26 日批准有蓋行人通道的圖則。此外，獨立審查組已收到消防處的信件複本，表示消防處已通知房屋署的認可人士不反對相關圖則；以及
- (b) 指出地契與《建築物條例》計算地積比率或樓面面積的方法是基

於不同的準則，地契可將《建築物條例》的計算方法作為參考，但當中沒有必然關係。

5. 地政處張家遜先生提出的回應，綜述如下：

- (a)** 地政處已就房屋署提交的有蓋行人通道圖則提供意見，但尚未收到 3 月 2 日所提交的修訂圖則，故未能報告有關事項；以及
- (b)** 如該擬議興建的有蓋行人通道於《建築物條例》下須納入計算樓面面積，將會超出地契所容許的樓面面積的上限，該份建築圖則將不獲接納。

6. 房屋署蘇偉雄先生表示，雖然獨立審查組已根據《建築物條例》批准圖則，但地政處在 2015 年 1 月 28 日發出之信件中表示房屋署需更改此圖則，以符合地契。此外，他表示興建有蓋行人通道所佔用的樓面面積，已超逾地契總樓面面積之規限。現時有兩個解決補建有蓋行人通道的方法，包括向地政處申請豁免地契總樓面面積之規限或更改地契，並希望地政處在收到房屋署的上述申請後，盡快審批。

7. 領匯蔡少明先生提出的回應，綜述如下：

- (a)** 表示領匯與房屋署將根據公契份數攤分補建有蓋行人通道費用。領匯在原則上同意補建有蓋行人通道，但仍需視乎地政處能否豁免地積比率，因會影響有關商場的發展用途，而更改地契更為複雜，故會保留重新審視的此項工程權利；以及
- (b)** 表示商場中間通道的開放時間已延長至早上頭班車的開出時間（約上午 5 時 30 分）前及晚上尾班車的到達時間（約 12 時 30 分）後，連接輕鐵站的中間通道為全日開放。此外，商場在晚上亦設有保安員當值，表示可按特別情況處理（包括開放升降機供有需要市民使用），故應可解決大部分居民的需要。

8. 工作小組成員就改善防煙廊的進展發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a)** 表示獨立審查組應解決防煙門過重的問題，並表示領匯在安定商場 3 樓惠康超級市場對出位置加裝的門，市民亦推不動；
- (b)** 指出安定商場和友愛商場的設計一樣，查詢為何只在安定商場設置防煙廊，亦希望獨立審查組定立批准圖則的準則，因領匯日後將在其他商場陸續進行其他改建工程；
- (c)** 認為工作小組應邀請屋宇署出席工作小組會議；
- (d)** 認為獨立審查組並沒考慮防煙廊位置是否適合便批准有關工程圖則；
- (e)** 要求獨立審查組提供解決防煙廊問題的方法；以及
- (f)** 表示安定邨定祥樓二樓出入口位置的門壞了並被封閉，查詢領匯的處理方法及房屋署有否與領匯商討處理方法。

9. 獨立審查組冼趣思女士提出的回應，綜述如下：

- (a) 獨立審查組曾就兆禧苑個案進行實地視察及參考有關圖則，表示兆禧苑防煙廊與定祥樓防煙廊有所不同。《建築物條例》列明防煙廊及逃生樓梯所需的防煙門數目及樓梯外牆是否需完全密封，這是根據整體樓宇高度及與附近建築物的距離等因素而決定。定祥樓整座樓宇（包括非住宅及住宅部分）的高度較兆禧苑為高，而且與鄰近樓宇的距離較短，故不能直接將兆禧苑的情況應用於定祥樓防煙廊的個案，並表示現時定祥樓防煙廊在《建築物條例》下是必需的；
- (b) 表示認可人士透露考慮採用自動門形式的防煙門，但需要得到屋宇署批准。此外，表示一般而言，自動門不會安裝在逃生樓梯，所以認可人士需要時間搜集資料及參考個案提供予屋宇署考慮；
- (c) 表示獨立審查組沒有獲授權去接納新式設計的防煙門，例如自動門，故此有關自動門需交由屋宇署考慮。此外，獨立審查組需要根據《建築物條例》授予的權力執行條例的要求，若符合條例要求，獨立審查組沒有法定原因拒絕批准圖則或拒絕同意開展工程，但獨立審查組亦會將工作小組的意見提供予認可人士。獨立審查組亦會配合以尋求解決方案，建議可在現時實行一些紓緩措施，例如在物業管理方面，領匯可安排員工幫助有需要人士開門；
- (d) 《建築物條例》對逃生途徑及逃生樓梯有特定要求，安定商場的設計將通往定祥樓通道劃為逃生途徑，但通往友愛商場的通道不是劃為逃生途徑出口；
- (e) 表示獨立審查組會與屋宇署聯繫，以嘗試了解屋宇署對新設計或物料的要求。此外，如有關防煙門得屋宇署批准採用，獨立審查組將與認可人士協調，着其呈交所需的圖則及文件，以便有關工程能盡早開展；以及
- (f) 獨立審查組定期與認可人士聯繫，據了解，認可人士正搜集自動門的資料，認可人士並透露領匯亦正評估更換有關防煙門所牽涉的費用。待認可人士提交資料予屋宇署後，才可預計當中所需的時間，預期最快在下次會議內回覆。

10. 領匯蔡少明先生提出的回應，綜述如下：

- (a) 表示領匯的認可人士及物料供應商曾視察防煙廊，現考慮採用自動門以解決防煙門過重的問題，領匯在揀選有關物料及設計後將會提交資料予部門批准；以及
- (b) 領匯現正就損毀了的防煙門訂購耐熱玻璃。此外，領匯的工程部人員在實地視察後，考慮將用木板包裹玻璃門，預計在下星期可完成。

11. 消防處唐家倫先生表示，若消防處收到有關防煙門損壞的投訴，將轉介

予消防處防火組跟進，防火組在巡察後若發現防煙門有問題，將發出「消除火警危險通知書」予相關人士。此外，表示在工房委會議中曾提及防煙廊的防煙門經常打開，消防處在當日已派消防處人員實地視察，發覺現場的防煙門已關上，亦發覺有一道防煙門有刮地跡象，令門開合困難，已轉介予上述的防火組人員跟進，並於 2015 年 2 月 4 日實地視察時，發現已修理妥當。

12. 房屋署王德才先生表示，在定祥樓二樓大堂的大門對出右邊出入安定商場的已損毀玻璃防煙門，現已用物料鞏固及暫時以欄杆圍封，並標示暫停使用，市民仍可使用左邊的通道出入。他續表示，房屋署已催促領匯盡快處理，但領匯表示玻璃門的用料需要訂造，故領匯未能提供完成維修的時間。

13. 工作小組成員就蝴蝶邨街市的改建工程發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a) 表示蝴蝶邨街市外圍的樓梯密封了，在發生火警時，容易發生危險；
- (b) 認為領匯沒有主動在工作小組中報告蝴蝶邨街市工程，只在蝴蝶邨的屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）中進行諮詢。此外，表示希望領匯妥善管理街市的通風系統及冷氣設施，亦表示臨時街市的鼠患問題嚴重，街市空間亦不足。此外，領匯將街市的有蓋通道的階級升高而不加欄杆，令市民容易受傷；至於將街市樓梯密封，若發生火警會容易發生危險；
- (c) 認為領匯須安排負責工程的人員出席會議，亦希望蝴蝶邨街市在進行工程時盡量減低滋擾，應在早上進行低嘈音工作；
- (d) 查詢蝴蝶邨街市的樓梯可否改為半密封式，並查詢領匯有否就相關設計與屋宇署商討；以及
- (e) 表示領匯需將修改的圖則轉寄給工作小組。

14. 領匯蔡少明先生提出多項回應，內容綜述如下：

- (a) 表示領匯在 2015 年 3 月 1 日開始在蝴蝶邨街市進行翻新工程，為期約 13 個月，街市將會變成冷氣街市。舊街市原有 98 檔租戶，已在 2 月 28 日全部遷出。領匯已在 2 月 25 日開始提供臨時街市，並從舊租戶中抽出 22 檔租戶，提供日常用品及食物予居民，而商場亦有超市可以提供用品。領匯亦就有關事宜（如在附近提供臨時洗手間）與蝴蝶邨邨管會匯報及徵詢意見；
- (b) 表示領匯在關閉舊街市前後亦有進行滅鼠及滅蚊工作，亦會就工作小組成員的意見進行改善，例如派多工作人員到場看管；
- (c) 表示領匯已吩咐工程人員在早上盡量進行低嘈音工作，若提早進行嘈音工作，領匯的工程經理會立刻制止。他亦就工程的嘈音對居民造成的滋擾致歉。此外，表示領匯亦會注意蝴蝶邨臨時街市在夏天時的抽風問題；
- (d) 表示是因應《建築物條例》及《消防條例》的要求而將蝴蝶邨街

市的樓梯密封，並已獲有關部門批准。此外，街市提高的階級兩旁是讓輪椅人士使用的地方，領匯亦有加上臨時木板及醒目標記提醒市民，領匯在加設台階開始時亦有安排工作人員在附近留意使用情況；以及

- (e)** 表示領匯將在下次工作小組會議上匯報最新情況。

15. 獨立審查組冼趣思女士表示，獨立審查組曾與領匯認可人士商討，能否在符合條例要求的情況下，減少樓梯密封的地方，或開放部分地方，而認可人士亦正考慮設計，但最新的核准圖則是一個全密封形式，不過認可人士承諾會稍後作出修改。

16. 工作小組成員就安定邨垃圾站發表多項意見及提問，內容綜述如下：

- (a)** 表示領匯商場在面向安定邨定康樓的垃圾站的門長時間打開，而且擺放的紙皮箱濕淋淋並產生異味；以及
- (b)** 指出垃圾站有老鼠患；而垃圾箱被放置在街上，認為領匯管理不善。

17. 領匯蔡少明先生表示，垃圾站的門早前壞了，故才會長期打開，但現時已完成修理。此外，表示領匯在倒完垃圾後，就會把門關上，而每天下午 3 時亦會有清理車來清理紙皮，有鑑於近來多了紙皮，領匯已安排更多清理車，亦表示領匯不容許放置垃圾箱於街道上，故可能是工人在倒完垃圾後，於清洗地面時把垃圾箱才推出垃圾站，領匯將增派人手，縮短垃圾箱放置於街道的時間。

(三) 下次會議日期

18. 議事完畢，召集人於下午 3 時 23 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 3 月 27 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13