

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
第七次會議記錄

日期：2015 年 4 月 28 日（星期二）
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 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
		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 梁陸美賢女士 陳秀雯女士 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（屯門三） 房屋署房屋事務經理（屯門四） 房屋署署理房屋事務經理（屯門一） 房屋署副房屋事務經理/友愛邨 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) 促請屯門地政處（下稱「地政處」）盡快處理豁免工程所涉及的總樓面面積的申請，並查詢處理有關申請的進度時間表。此外，希望地政處在下次工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）會議報告能否豁免樓面面積；
- (b) 表示友愛商場地下的愛勇街是馬路，亦是街市送貨貨車及友愛邨

一號停車場出口，若沒有有蓋行人通道，市民容易因急忙避雨而發生意外。此外，表示有旅遊巴士及接送智障人士的校巴在早上於鄰近天橋停泊及接載學童，故有需要設置有蓋行人通道。另一方面，認為地政處審批改建商場圖則時需考慮有否牴觸當年友愛商場的批地條款；以及

- (c) 查詢補建有蓋行人通道是否已排除商業利益的考慮，避免影響豁免所涉及的樓面面積的申請。此外，查詢領匯管理有限公司（下稱「領匯」）是否同意房屋署在相關位置補建有蓋行人通道，並查詢房屋署與領匯有否就補建有蓋行人通道的圖則、施工情況及攤分費用的比例作商討，表示希望能盡快落實工程。

3. 地政處張家遜先生的回應綜述如下：

- (a) 地政處在 3 月下旬收到房屋署的便箋申請放寬樓面面積上限後，一直與房屋署聯繫，並查詢擬補建的有蓋行人通道的用途及相關問題。地政處會就相關申請諮詢有關政府部門意見，若其他政府部門沒有意見，地政處可在一個月內回覆是否批准有關申請；
- (b) 上述補建的有蓋行人通道的工程需符合該地段的契約條款、《建築物條例》及城市規劃委員會分區計劃大綱圖的規定。上述補建有蓋行人通道的圖則引至總商業樓面面積超出地契許可，地政處已要求認可人士作出糾正；以及
- (c) 地政處對補建有蓋行人通道有了定案後，若房屋署改變補建有蓋行人通道的圖則，需再次提交圖則申請予地政處，地政處將會按既定程序根據所涉地契進行審核。

4. 房屋署王德才先生表示，房屋署計劃在 2015 年 5 月 4 日至 8 日以掃瞄形式勘察地底所有設施的深度及位置，而將來或需要根據相關設施位置設計結構圖則，並提交予獨立審查組審批。房屋署將在 5 月中旬得到詳細報告，亦會根據報告設計相關的結構性圖則。

5. 房屋署蘇偉雄先生表示，獨立審查組已審批補建有蓋行人通道的圖則，查詢若房屋署在完成掃瞄程序後，發現需改動地底設施的位置，是否只需修改已提交予獨立審查組的圖則。

6. 獨立審查組冼趣思女士表示，若房屋署完成掃瞄程序後，在符合《建築物條例》的要求之下微調補建有蓋行人通道的位置，應不會影響相關圖則的審批，而獨立審查組在收到相關圖則後，亦會轉介予地政處審閱。

7. 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) 查詢獨立審查組審批自動防煙門是否符合條例所需時間；
- (b) 希望獨立審查組於下次工房委會議上報告自動防煙門的進展；

- (c) 表示定祥樓防煙門壞了並被封閉，影響居民出入。此外，要求各部門盡快解決防煙門過重的問題，並希望政府部門實地視察現時各道防煙門的情況；
- (d) 表示打開防煙門違反《消防條例》，建議領匯在自動防煙門物料審批其間，實施方便居民出入的管理措施，例如在繁忙時段派員工為有需要人士開門。表示以領匯的資源應能盡快解決問題，若發生意外，將難以解決，亦危害公眾生命安全及利益，強烈要求領匯盡快改善防煙門問題；
- (e) 指出因防煙廊在樓梯附近，查詢獨立審查組有否考慮現實環境而審批圖則，希望獨立審查組將來審批圖則時，須考慮實際情況，亦表示獨立審查組須就審批防煙廊問題負上責任；
- (f) 認為獨立審查組須了解房屋署最初設計安定友愛中央商場的佈局原意，通道除了是商場一部分，亦是公眾通道，故在審批時除了需要考慮領匯提出的設計方案外，亦須考慮是否方便居民使用；以及
- (g) 表示有市民反映商場指示牌不清晰。此外，接獲警方反映在昨日發生罪案時，要求領匯提供犯人逃走至商場的錄影帶，但領匯表示相關錄影機並沒有進行錄影，令警方難以取證，亦認為商場地方大，亦有很多隱蔽地方，希望領匯就此進行視察及檢視錄影裝置。

8. 領匯蔡少明先生的回應綜述如下：

- (a) 表示領匯的認可人士已經將自動防煙門的目錄及型號資料提交予獨立審查組審批，但獨立審查組要求領匯提交補充資料，包括使用自動防煙門的理由，故領匯的認可人士在上星期再次提交資料予獨立審查組，現正等待獨立審查組的意見；
- (b) 表示消防署曾提及暫不會就防煙門打開事宜採取行動，認為領匯可暫時繼續打開防煙門，以方便居民出入，亦會盡快解決相關問題；
- (c) 表示已要求員工在繁忙時段巡視商場時，主動協助有需要的人士開門；以及
- (d) 表示商場內一定會進行錄影，而錄影帶將保留兩個星期，工作小組成員所提及的錄影鏡頭或在該段時間發生故障因而未能提供紀錄。

9. 獨立審查組冼趣思女士的回應綜述如下：

- (a) 表示獨立審查組在上星期五收到領匯提交有關自動防煙門的補充資料及改作自動防煙門的理由，現正處理相關申請，並將在一個月內提供初步意見，包括能否改作自動防煙門或領匯是否需要提交其他資料，表示可在下次工房委會議上報告有關自動防煙門進展；

- (b) 表示領匯提供的安定商場圖則上設有防煙廊，而《建築物條例》沒有規定打開防煙門的力度；
- (c) 表示在防煙廊工程完成後，獨立審查組曾多次進行實地視察，亦察覺防煙門較重，獨立審查組已將居民、區議員及工作小組的意見向領匯的認可人士反映，以期領匯的認可人士在符合《建築物條例》的要求下改善相關設計，方便居民出入；
- (d) 表示獨立審查組的角色是根據《建築物條例》的要求審批圖則，《建築物條例》亦有列明須考慮的因素，但獨立審查組不能決定領匯使用何種設計，只要設計符合《建築物條例》的要求便須批准圖則；以及
- (e) 表示獨立審查組根據《建築物條例》審批圖則，領匯的認可人士作為領匯的專業顧問，需考慮使用情況及其他持份者的意見。就着持份者在會議上的意見，領匯及領匯的認可人士正研究更改設計，以同時符合《建築物條例》的要求及方便持份者使用。

10. 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) 表示街市改建工程為期 13 個月，並要經過炎熱的夏天。查詢即時現時臨時街市可保持 24 至 25 度，在氣溫上升時能否保持溫度。表示以友愛商場為例，領匯曾表示友愛商場可維持溫度，但後來亦不能達成；以及
- (b) 表示街市外圍樓梯外沒有樓宇影響，故希望獨立審查組盡快打通樓梯，亦認為獨立審查組沒有吸取兆禧苑的經驗。此外，表示現時臨時街市售賣貨品種類不多，故令市民前往其他街市購物，希望蝴蝶邨街市改建工程完成後，不要過於限制商品及租戶種類，以免因選擇太少影響居民。

11. 領匯蔡少明先生提出的回應綜述如下：

- (a) 表示領匯已就工作小組成員的意見檢討臨時冷氣街市的通風情況，並在臨時街市的通道加添八把牛角扇，現時通風情況已有改善。此外，表示領匯員工將會每天三次於街市四周量度溫度，使溫度維持在 24 至 25 度，而早前室外溫度達 27 至 28 度時，街市亦可以保持 24 至 25 度，亦沒有收到市民就通風系統方面的投訴；以及
- (b) 表示領匯的項目經理在今早與獨立審查組就街市外圍走火樓梯密封一事進行會議。此外，臨時街市設有 22 個租戶，提供居民日常基本需要的貨品。臨時街市的通道出口亦連接商場，商場內的超級市場、五金店、中西成藥店等，亦可提供其他日常用品。

12. 獨立審查組冼趣思女士表示，曾於今天早上與領匯代表及領匯的認可人士就走火樓梯密封事宜召開會議，商討改善樓梯通風的方法，領匯的認可人

士將安排實地視察，以期在符合《建築物條例》的要求下開通部分樓梯。

(三) 下次會議日期

13. 議事完畢，召集人於下午 3 時 10 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 5 月 13 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13