

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
第八次會議記錄

日期： 2015 年 6 月 30 日（星期二）
時間： 上午 10 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 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 徐帆先生
------	---	-----	------	----------------------------

列席者：	李沛芹女士 王德才先生 蘇偉雄先生 冼趣思女士 鄒昭亮先生 莫慶祥先生 張家遜先生 蔡少明先生 盧思源女士	工商業及房屋委員會秘書 秘書 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提出的意見及查詢如下：

- (a) 查詢屯門地政處（下稱「地政處」）有關豁免相關總樓面面積的進展，並查詢基於甚麼情況下不反對補建有蓋行人通道；
- (b) 查詢房屋署跟進補建有蓋行人通道的進展，並查詢房屋署在上次工作小組會議提及的在本年 5 月 4 日至 8 日進行的掃瞄勘察地底設施結果及困難；
- (c) 表示地政處已清楚解釋補建有蓋行人通道超過總樓面面積上限約 147 平方米，不影響地契所訂明的總樓面面積。然而，領匯已盡

用商場的總樓面面積，領匯的查詢令工作小組成員質疑領匯欲在商場申請豁免總樓面面積以進行加建或改建工程；以及

- (d) 表示由領匯與房屋署自行商討行政費用的攤分方法，並希望領匯盡快繳交相關行政費用，以免影響補建有蓋行人通道進度。

3. 地政處張家遜先生的回應綜述如下：

- (a) 表示在上一次工作小組會議後，地政處一直與其他部門及地政處律師跟進補建有蓋行人通道的情況。地政處已在昨天發出便箋予房屋署，表示地政處不反對補建有蓋行人通道，但需要繳交行政費用數萬元，實際金額視乎地政處發出文件時所訂定的金額。地政處亦將繼續與房屋署跟進相關事宜；
- (b) 表示地契對補建有蓋行人通道的總樓面面積有所限制。現時地政處容許面積超過總樓面面積上限約 147 平方米，但只是作有蓋行人通道用途。地政處發予房屋署的文件中將列明可容許超出的約 147 平方米的總樓面面積只能作有蓋行人通道用途，並須與房屋署早前提交的建築圖則相符。若日後修改圖則，或需再次向地政處及土地註冊處提交申請，故建議房屋署盡早修改圖則上需要修改的地方，以便地政處一併處理；以及
- (c) 表示雖然豁免了有關的總樓面面積，但領匯仍需遵守地契條款。由於沒有影響領匯的可建總樓面面積，故領匯不會因補建有蓋行人通道而影響可建總樓面面積。

4. 領匯蔡少明先生表示，希望地政處解釋不反對補建有蓋行人通道是否表示豁免總樓面面積，亦表示在收到地政處的報告後，將交予公司研究會否影響商場的發展，才決定會否補建有蓋行人通道。

5. 房屋署蘇偉雄先生的回應綜述如下：

- (a) 表示房屋署屋邨辦事處尚未收到地政處的便箋，便箋或許寄予房屋署總部的產業測量師，故需留待產業測量師轉發文件予他們。此外，表示因房屋署需與領匯攤分補建有蓋行人通道工程的費用，故查詢有關行政費用的金額；以及
- (b) 表示地政處信件上如已列明容許超過的樓面面積及土地用途，房屋署工程組將會查看是否需要修改已提交予獨立審查組的圖則，若無修改，將提交最後獲審批之圖則予地政處轉交土地註冊處作登記，以及在繳交行政費用後盡快進行工程。他續表示現時已進行部分前期工作，希望可縮短工程的時間。

6. 房屋署王德才先生表示，房屋署的承辦商已在 5 月 8 日進行電子掃瞄勘探，已清楚勘探地底設施的深度及路線，並已在 5 月 14 日將掃瞄結果提交予房屋署工程組，結構工程師正根據勘探報告設計有蓋行人通道撐柱地基的深度及位置，在結構圖則完成後將由房屋署的認可人士提交予獨立審查組審

批，在完成審批後將會正式開展工程。

7. 工作小組成員就改善防煙廊的進展提出的意見及查詢如下：

- (a) 表示為了安全及方便居民出入，應盡快解決防煙門問題；
- (b) 查詢獨立審查組是否除卻定祥樓通往地下的樓梯的防煙門外，其他防煙門均不會在火警時打開及在火警發生時關閉。此外，查詢領匯是否接受獨立審查組的建議；
- (c) 表示在 4 月 13 日工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）會議上，領匯曾提安裝防煙門電磁門吸的方案，但當時不獲獨立審查組批准，故查詢現時獨立審查組批准此方案的原因；
- (d) 查詢審批工程所需時間，並亦表示在審批其間，有一道通往安定邨的門壞了而被封了一段長時間，現時只剩下一道側門，查詢領匯會否優先處理；
- (e) 表示安定邨與友愛邨設計相似，領匯需考慮參照安定邨防煙門，對友愛邨的防煙門採取優化措施；
- (f) 查詢獨立審查組與領匯預計完成防煙門工程的時間，會否在本屆區議會任期完結前完成；以及
- (g) 查詢能否同步進行訂購電磁力門定及提交圖則予獨立審查組，以縮短所需時間。

8. 獨立審查組冼趣思女士的回應綜述如下：

- (a) 表示獨立審查組與領匯及領匯的認可人士經過數次會議後，得出一個可行方案，即防煙門可改用電磁力門定——防煙門可長期打開，但在沒有電力或火警發生時則會失去磁力令防煙門關上，發揮防煙廊的功能。此外，表示定祥樓防煙廊內的大部分防煙門可改用電磁力門定，但最接近定祥樓通往地下的一段逃生樓梯的一道防煙門須維持現狀；
- (b) 表示在上一次工作小組會議提及的自動防煙門方案，在實行上遇到問題，因《建築物條例》要求所有樓梯內的設施，除了消防或必要設施外，其他均需用防火物料包裹。由於自動門需要保留一個開通位置感應行人出入，但安裝在樓梯內需要包裹防火物料，故自動防煙門方案不可行。相較之下，電磁力門定較為耐用，不會因經常開關而損壞，並能方便出入；
- (c) 表示電磁力門吸與電磁力門定相同。因最近領匯的認可人士提交的資料顯示，萬一發生火警，煙火波及該逃生樓梯的風險並不高，獨立審查組經考慮後接受領匯使用電磁力門定的方案；
- (d) 表示需要約一個月進行審批，亦建議領匯在提交圖則予獨立審查組的同時可申請施工同意書。如圖則及有關施工同意書的申請符合《建築物條例》的要求，獨立審查組應可在呈交文件後一個月內，批准圖則及發出施工同意書；
- (e) 表示施工所需時間需由領匯決定。在獨立審查組批准圖則後，領

匯需要聘請承辦商及訂購物料。她指出雙方已就方案達成共識，獨立審查組亦初步同意若按照會議所商討的方案提交圖則，將很大機會獲批，而電磁力門定在其他地方亦有使用，故領匯應可參考並早作準備；以及

- (f) 表示安裝電磁力門定並無需更換防煙門，但需時測試相關系統，例如在測試消防警鐘響起時，防煙門能否關上。

9. 領匯蔡少明先生的回應綜述如下：

- (a) 表示領匯將待獨立審查組正式批准有關申請後，購買相關物料及安裝電磁力門定；
- (b) 表示已就損壞了的防煙門進行訂購，擬於 7 月 22 日更換損壞的防煙門；
- (c) 表示在獨立審查組批准後，領匯將用最快時間進行相關工程，亦查詢是否不用更改防煙門；以及
- (d) 表示需時連接消防系統及進行測試，並認為相關零件不難購買。

10. 房屋署蘇偉雄先生表示，領匯的認可人士現正與獨立審查組聯繫，可得知所需的電磁力門定的種類，故建議同時進行招標及提交申請予獨立審查組，以節省時間。

11. 工作小組成員就安定商場及友愛商場改建工程提出的意見及查詢如下：

- (a) 指出通往友愛商場三樓啟明報社前的地面鋪設光滑地磚，曾因地面濕滑令幾位長者跌傷，友愛商場的保安員亦知悉有關事情。就此，認為在選擇地磚物料時沒有考慮實際情況。及後於該處鋪設了防滑地毯，然而地毯面積卻太小。此外，認為領匯應與保安員溝通，在商場發生意外時需索取受傷者的資料。鑑於雨季快將來臨，希望盡快處理相關問題及出風口問題；
- (b) 指出領匯在以前惠康超級市場的后門放置一個商場大冷氣風機，出風口剛好在路旁，熱風吹向行人路。就此，查詢領匯能否改變出風口位置，以免熱風直接吹向行人；
- (c) 指出安定商場及友愛商場中庭不定期設有流動攤位，但相關位置亦是安定邨及友愛邨居民往還的主要通道，若攤位的面積太大會令行人通道變窄；以及
- (d) 查詢安定商場新翼的閉路電視是否全部運作正常。

12. 領匯蔡少明先生的回應綜述如下：

- (a) 表示將會查看地毯問題，若地毯太小會更換較大的地毯，亦表示會考慮在下雨天設置雨傘膠袋，防止雨傘弄濕地面。若有插座，亦會安排吹風機；
- (b) 表示領匯設有機制，規定前線的保安員必須報告在商場內跌倒受傷的事件，領匯的工作人員亦會親自探望或致電慰問受傷者。他

表示暫時沒有收到有關在商場內跌倒受傷的報告；

- (c) 表示將稍後實地視察有關熱風問題，並會聯絡領匯的工程部人員解決問題，亦會將工作小組成員意見向公司反映；以及
- (d) 表示閉路電視運作正常。

13. 工作小組成員就蝴蝶邨街市的改建工程提出意見及查詢如下：

- (a) 希望獨立審查組提供蝴蝶邨街市逃生樓梯的圖則予工作小組，並查詢不會開通的逃生樓梯的位置，以及查詢面向逃生樓梯那邊的天橋是否可以開通，而面向商場一邊則不會開通；
- (b) 要求領匯提供改建後的街市檔口種類及數目；
- (c) 希望領匯在下次工房委會議上報告蝴蝶邨商場天台有蓋行人通道事宜；以及
- (d) 表示領匯在進行改建工程時，須考慮周邊環境。

14. 領匯蔡少明先生提出的回應綜述如下：

- (a) 表示已安裝風扇讓臨時街市的空氣流通，領匯每天早午晚三個時段亦會派員到場量度溫度，若溫度太高亦會在適當位置加設流動冷風機；
- (b) 表示改建後的街市約有 120 多檔租戶，並將按種類劃分區域。此外，領匯已於上星期與蝴蝶邨街市的租戶召開會議，介紹新街市將來的佈局及相關情況，稍後可提供平面圖予工作小組參閱。此外，因現時仍在商討之中，故未能提供租戶的種類和數目；以及
- (c) 表示房屋署提及的有蓋行人通道的總樓面面積計算，需考慮地契條款及公司發展，故需時考慮並會向公司反映。

15. 獨立審查組冼趣思女士提出的回應綜述如下：

- (a) 表示曾在 6 月與領匯及領匯的認可人士召開會議，商討開通蝴蝶邨商場四條外圍樓梯事宜。她表示其中三條樓梯應可開通，但開通的幅度需視乎領匯工程的細節。第一條鄰近通往啟豐園行人天橋及第二條鄰近通往湖景邨天橋的逃生樓梯的位置與行人天橋相近，若行人天橋發生火警時，該兩條逃生樓梯或受影響，現時領匯考慮將行人天橋面向逃生樓梯的一面用耐火物料包裹，以開通部分逃生樓梯，但現時領匯正進行相關研究。第三條逃生樓梯與第二條逃生樓梯相似，但附近沒有行人天橋，故領匯計劃將商場面向逃生樓梯的開通地方用防火物料包裹，讓樓梯可開通一個較大的開口。相關設計將在本年 8 月中舉行的蝴蝶邨屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）上諮詢居民意見，若在邨管會上得出初步定案，領匯將正式提交圖則予獨立審查組審批；
- (b) 表示在現階段不能開通餘下的一條樓梯，因為樓梯位置非常接近蝴蝶商場隔壁的停車場；以及
- (c) 表示開通逃生樓梯的方案是由領匯的認可人士設計。現時只是初

步設計的階段，故領匯的認可人士暫未能提供詳細的設計圖，待 8 月舉行的邨管會後，領匯的認可人士或同意提供較詳細的資料予工作小組。

16. 房屋署蘇偉雄先生的回應綜述如下：

- (a)** 表示有議員及居民代表曾在本月中的蝴蝶邨及湖景邨邨管會上表示收到居民意見，由於商場將加設升降機，而湖景邨連接商場行人天橋對出的位置亦會興建升降機，如在商場三樓露天通道興建有蓋行人通道，可令居民免受日曬雨淋之苦。該路段屬於領匯，故希望領匯考慮在該處三樓興建有蓋行人通道；以及
- (b)** 表示可援引地政處就安定商場補建有蓋行人通道的處理方法作例子，處理因樓面面積產生的問題，他建議在商場外牆加建掛牆式蓋頂作為行人通道，可減少工程之費用及時間。

(三) 下次會議日期

- 17. 議事完畢，召集人於上午 11 時 25 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 7 月 16 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13