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
第九次會議記錄

日期： 2015 年 8 月 11 日（星期二）
時間： 下午 3 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, BBS, MH, JP
江鳳儀女士
曾憲康先生
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

秘書

列席者： 蔡雅玲女士
梁陸美賢女士
王德才先生
蘇偉雄先生
冼趣思女士
鄒昭亮先生
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
房屋署署理房屋事務經理（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提出的意見及查詢如下：

- (a) 查詢屯門地政處（下稱「地政處」）若補建的有蓋行人通道總樓面面積及用途不變，只是微調支柱位置，能否先批准圖則及發出同意書予房屋署；
- (b) 查詢房屋署有關更改有蓋行人通道撐柱位置的原因，並希望房屋署盡快將已修改的圖則交予房屋署獨立審查組（下稱「獨立審查組」）審批；
- (c) 表示安定邨定龍樓對面及友愛邨愛智樓對面商場的行人通道以往為全日開放，但領匯管理有限公司（下稱「領匯」）購置了商場

及附近地段的地權後，將行人通道納入商場範圍，佔用公眾通道，不合情理。就此，希望領匯就補建有蓋行人通道一事採取合作態度。此外，促請補建有蓋行人通道；

- (d) 表示領匯沒有就安定商場改建工程諮詢公眾人士、居民及區議會，希望領匯日後進行改建工程時，先進行諮詢工作；
- (e) 認為房屋署應向領匯提供補建有蓋行人通道工程的相關文件副本；以及
- (f) 對各部門及領匯處理補建有蓋行人通道問題表示感謝。希望各方繼續互相配合，並以公眾利益為先，妥善解決問題。

3. 房屋署王德才先生表示，房屋署在本年 6 月 29 日收到地政處的便箋，地政處表示不會豁免計算補建有蓋行人通道的總樓面面積，但因補建有蓋行人通道以便民為目的，故地政處會就更改地契一事發出同意書，同意在地契上增加補建有蓋行人通道所需的面積 147.84 平方米，而房屋署需繳交行政費。房屋署的產業測量師亦已於 7 月 21 日經電郵向地政處就同意書提出意見。此外，房屋署現正根據承辦商的地底勘探報告設計有蓋行人通道的結構圖則，房屋署的認可人士預計會在本月下旬將完成後的相關圖則提交予獨立審查組審批。

4. 地政處張家遜先生回應表示，處方已在 6 月 19 日向房屋署的產業測量師表示同意有蓋行人通道工程並發出同意書的擬稿供雙方律師查閱。房屋署在 7 月 21 日回覆表示需要修改有蓋行人通道圖則，並會透過獨立審查組將圖則轉交予地政處。由於同意書會登記於土地註冊記錄冊供公眾人士查閱，因此房屋署的圖則應與地政處發出的同意書內所註明的圖則相同，故房屋署應盡快提交修改圖則以便發出同意書。

5. 房屋署蘇偉雄先生查詢地政處若有蓋行人通道的總樓面面積及用途不變，只是微調支柱位置，可否先行發出同意書，讓房屋署盡快開展工程。此外，他表示房屋署的工程師稱可能施工期間遇到地底設施阻礙而需將支柱移位外，圖則沒有太大修改，他亦已要求房屋署總部的結構工程師盡快處理結構的細節。結構工程師將在本年 8 月完成計算有蓋行人通道結構，房屋署希望以最新修改的圖則作為圖則的最終版本，但圖則仍有可能因實際施工情況而有所改動，故希望地政處以最新圖則為依據發出同意書時，在同意書上列明地政處容許就支柱位置或結構上的影響而作出少許改動，以免房屋署需要就每一次的修改圖則向地政處申請同意書，影響工程進展。

6. 領匯蔡少明先生回應表示，希望房屋署將相關文件的副本提供予領匯，讓領匯得知現時工程的進展並提供意見。此外，他表示領匯在購買安定商場時，曾與房屋署進行實地視察並經雙方同意後才正式進行買賣手續，因此領匯作為一間上市公司是有權發展該地段。他續表示，領匯亦為該地段的其中一個業主，故希望知道有關工程的進展。

7. 工作小組成員就改善防煙廊問題提出的意見及查詢如下：
- (a) 查詢改善防煙廊工程的時間表，並表示領匯須通知當區議員有關工程的進展；以及
 - (b) 表示在上一次工作小組會議曾提及一道損壞的防煙門在維修後難以推動，查詢情況有否改善。
8. 獨立審查組冼趣思女士表示，獨立審查組已在 8 月 10 日批准領匯的認可人士所提交的定祥樓防煙廊圖則，有關工程進展視乎領匯的進度。
9. 領匯蔡少明先生表示，獨立審查組已批准定祥樓防煙廊圖則，相關零件亦不難購買，領匯的工程部人員將盡快處理。此外，他表示已更換損壞的防煙門，但現時仍是採用舊防煙門的型號，待電磁力門定獲批後再作更換。
10. 工作小組成員就蝴蝶邨街市及蝴蝶廣場的改建工程提出意見及查詢如下：
- (a) 表示工作小組曾多次要求領匯提供蝴蝶邨街市改建工程的圖則，但現時領匯只提供模擬完成後的設計圖，重申領匯可先提供初步圖則予工作小組，若有修訂屆時可再通知工作小組；
 - (b) 表示從蝴蝶邨前往其他街市的路程較遠，而且蝴蝶邨及湖景邨的基層市民及長者人數較多，希望領匯在訂定租金時符合居民實際購買能力及生活水平，亦希望租戶種類能平均分配；
 - (c) 指出領匯在友愛街市改建工程開展前只與互助委員會召開過一次會議作基本介紹，希望領匯向蝴蝶邨及湖景邨居民多作諮詢。此外，亦建議諮詢整個蝴蝶灣區及湖景邨居民的意見；
 - (d) 查詢蝴蝶邨商場外圍樓梯的改建情況；以及
 - (e) 查詢領匯會否在房屋署建議的商場三樓露天通道位置興建有蓋行人通道，並認為需在新一屆工作小組組成時再作跟進。
11. 領匯蔡少明先生提出的回應綜述如下：
- (a) 表示蝴蝶邨街市及蝴蝶廣場改建工程的單張將會派發予居民，並預計於 2016 年 6 月完成所有工程。改建後的街市將有約 120 多檔不同種類的租戶，現時工程亦順利進行；
 - (b) 表示根據經驗，在翻新街市設施後，人流將會增加，故不一定會在改建街市後提高貨品價格；然而，領匯或會因個別檔口面積增加而調整租金，但就這方面所接收到的投訴不多；
 - (c) 表示已於蝴蝶邨屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管會」）上諮詢居民意見，亦會就有關工程進展聯絡當區議員；以及
 - (d) 表示因興建有蓋行人通道涉及總樓面面積，而蝴蝶邨已沒有足夠的總樓面面積興建有蓋行人通道。就此，領匯已將有關建議記錄在案，待將來進行翻新工程時會將建議納入考慮範圍。

12. 獨立審查組冼趣思女士表示，有關蝴蝶廣場改建四條外圍樓梯方面，當中三條樓梯可以部分開通，而開通情況如上一次工作小組會議中所提及的情況。此外，領匯代表表示將在 8 月 18 日的邨管會諮詢居民及其他持份者的意見後，提交圖則予獨立審查組審批，故獨立審查組現時未收到有關圖則。

13. 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) 表示市民需經商場前往自動櫃員機位置，指出以前友愛邨自動櫃員機是全日開放，但現時因商場於凌晨時份關閉令居民不能使用，對造成居民不便，希望領匯盡快解決；
- (b) 指出友愛邨往安定商場的一條扶手電梯經常停止使用；
- (c) 指出安定邨在周末違例泊車問題嚴重，查詢領匯及房屋署如可處理。此外，指出貨物起卸區位置被阻隔，令貨車在的士站或村巴位置起卸貨物，導致交通堵塞，希望領匯加強管理；
- (d) 指出友愛邨街市的公廁很多格數被鎖上，要求盡快解決，並希望改善定祥樓地下公廁通風系統問題；
- (e) 表示位於安定邨的領匯商場垃圾站經常打開，垃圾箱被放置在街上，希望領匯保持垃圾站的環境衛生並希望各部門留意；
- (f) 指出有傾倒泥頭於路旁的情況發生；以及
- (g) 表示現時解決違例泊車的方法是在馬路旁放置水碼，使道路收窄；然而，此舉令道路擠塞情況更加嚴重，故查詢其他可行方法。

14. 房屋署王德才先生表示，工作小組成員所提及的馬路由房屋署管理。此外，他表示安定商場附近有一些車輛停泊位置為商場貨物起卸區，但因有其他車輛違例泊車，令貨車不能起卸貨物，而需在對面定德樓班馬線位置起卸貨物，而貨車卻阻礙過馬路的居民的視線，容易造成危險。他表示房屋署與領匯經常商討此問題，希望領匯能改善有關情況。

15. 領匯蔡少明先生的回應綜述如下：

- (a) 表示會盡量改善男女公廁抽風問題；
- (b) 對扶手電梯經常停止使用表示關注，因這對商場亦帶來很大影響。領匯已要求扶手電梯公司提交報告，以便跟進及改善情況；
- (c) 表示通往工作小組成員所提及的自動櫃員機附近的通道經已全日開放；
- (d) 表示馬路位置屬於房屋署規管，但領匯亦有與房屋署商討問題及研究改善方法；
- (e) 表示領匯已指示清潔服務承辦商在使用垃圾站後必須關門，以及在傾倒垃圾後將垃圾箱推回垃圾站，而領匯的前線人員亦有進行實地監察；以及
- (f) 表示領匯已要求惠康超級市場就貨車停泊事宜作出改善，亦會作出跟進。他表示路旁的水碼是由房屋署放置，而領匯亦在貨物起

卸區出口附近設有閘門，以便有效管制違泊車輛進入。

16. 召集人表示，是次會議記錄將經電郵分發予工商業及房屋委員會委員及工作小組成員。

(三) 下次會議日期

17. 議事完畢，召集人於下午 4 時 07 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 8 月 21 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13