

屯門區議會
2016-2017 年工商業及房屋委員會轄下
監察領展工作小組
第一次會議記錄

日期： 2016 年 3 月 4 日（星期五）
時間： 上午 10 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	召集人	缺席者：	吳觀鴻先生
	江鳳儀女士			林頌鎧先生
	曾憲康先生			徐 帆先生
	蘇嘉雯女士			譚駿賢先生
	楊智恒先生			吳國仁先生
	甄紹南先生			
	馮沛賢先生			
	陳暹恆先生			
	鄧宏濤先生	秘書		

列席者：	程志紅女士	工商業及房屋委員會主席
	梁陸美賢女士	房屋署房屋事務經理(屯門一)
	鄭翠琮女士	房屋署房屋事務經理(屯門四)
	黃世國先生	房屋署常任秘書長辦公室獨立審查組拓展小組 建築師(獨立審查組)(7)
	莫慶祥先生	地政總署屯門地政處行政助理(地政)
	蔡雅玲女士	工商業及房屋委員會秘書

負責人

(一) 工作小組職權範圍

經討論後，工作小組一致通過以下職權範圍：

- (a) 監察領展資產管理有限公司(下稱「領展」)在屯門區商業部分進行的改建工程，並就這些工程和工程開展前、後的諮詢安排提供意見；以及
- (b) 監察領展運作及管理對居民生活的各方面影響，探討和建議可行的改善措施，包括商業及公用部分。

(二) 關注領展轄下的改建工程

(1) 跟進蝴蝶商場、街市及大排檔的翻新／改建工程

2. 工作小組成員提出的意見及查詢綜述如下：

- (a) 查詢領展能否因應保安理由，將蝴蝶商場消防樓梯加設的窗口加大，或於樓梯的轉彎位置加設魚眼鏡及閉路電視；

- (b) 要求領展在蝴蝶商場和蝴蝶街市的改建工程採用較輕物料製造的防煙門；
- (c) 查詢有關蝴蝶商場和蝴蝶街市舊商戶已簽訂新租約的數字及有意續租的數字；
- (d) 查詢蝴蝶街市翻新工程後不獲續租的商戶數字及續租的額外條款；
- (e) 查詢領展是否有意改建大排檔，並查詢計劃的詳情及要求領展提交相關圖則；
- (f) 指出曾有小孩在蝴蝶商場乘搭扶手電梯時受傷，就此查詢該扶手電梯是否安全；以及
- (g) 查詢蝴蝶邨停車場的油漆工程是否已完成，並查詢何時恢復固定月租車位。

3. 有工作小組成員對領展未有委派代表出席會議表示不滿，要求領展出席工作小組會議。就此，召集人請秘書處再次邀請領展出席會議。

[會後補註：秘書處已於會後聯絡領展，並將有關的會議資料經電郵傳送予領展，以及邀請領展出席工作小組會議。領展已於 3 月 21 日提交書面回應，詳見附件。]

(2) 其他事項

4. 工作小組成員提出的意見及查詢綜述如下：

- (a) 查詢寶田商場的招標詳情。此外，指出現時寶田區有一輛車停泊在時租車位差不多半年，查詢領展如何處理；
- (b) 指出安定邨商場安裝磁力門工程及補建行人通道上蓋工程尚未進行；
- (c) 查詢更換安定邨坑渠蓋的詳情；
- (d) 指出友愛邨街市公共女洗手間有數個廁格上鎖長達八個月；
- (e) 表示呂祥光中學希望在正門加設升降機，但由於工程牽涉的部分地方屬於領展管轄範圍，就此希望領展能與房屋署和中學商討；
- (f) 查詢領展有否監管外判管理公司；
- (g) 指出領展將街市外判導致加租，令物價上升，增加基層市民的負擔。就此，希望領展能承擔社會責任；
- (h) 查詢領展目前是否有計劃在屯門改建和翻新商場或街市。並希望得悉有沒有計劃就經改善後的地方（如良景廣場）作進一步改善；以及
- (i) 查詢領展有沒有計劃出售屯門區的商場、街市或停車場，並查詢計劃的詳情和出售情況。此外，查詢領展是否有意把屯門區內的商場、街市或停車場外判並查詢其用意。

5. 有工作小組成員表示，經常有重型車輛於深夜時份出入安定邨，其所製造的噪音對居民產生滋擾，就此向房屋署查詢是否有條例限制重型車輛進出公共屋邨的時間，以及查詢房屋署有否執行該條例。
6. 房屋署代表表示，將於會後回覆工作小組有關上述事宜。

(三) 下次會議日期

7. 議事完畢，召集人於上午 10 時 56 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：2016 年 3 月 17 日

檔案：HAD TM DC/13/35/CIHC/13(16-17)



本函檔號：D1/P02/ 16-0845

屯門區議會秘書處
工商業及房屋委員會
監察領展工作小組負責人
(工作小組秘書: 鄧先生)

鄧先生:

有關：邀請出席監察領展工作小組會議事宜

多謝 貴工作小組於本年 3 月 8 日致電郵本公司，並夾附 貴工作小組第一次會議議員所提出的關注事項，現謹回覆如下:-

領展一直致力改善商戶的營商環境，透過優化旗下商場、街市的設施，為顧客提供全新及多元化的購物體驗。蝴蝶街市優化工程(包括相關消防設施) 事前已向相關政府部門申請及獲批准始進行，預計工程於本年 3 月底完成 (臨時街市除外，該處翻新工程約於本年 7 月完成)，工程改善多項街市設施，包括優化街市整體佈局、加裝空調、改善通風系統、翻新洗手間、改善暢通無阻通道設施及增設暢通易達升降機等，新街市落成後將為區內帶來更佳的購物選擇及營商環境，讓市民及商戶受惠。

就查詢所指的蝴蝶邨大排檔，本公司不時接獲投訴，指相關商戶佔用公眾地方經營、阻塞行人通道等。該情況不但影響公眾安全，還違反相關租約條款，本公司曾多次對有關商戶作出警告及要求糾正上述違規事宜，有關租約將於本年 3 月 31 日屆滿，故與商戶商討租務協議時，前述違反租約條款的情況，將成為本公司考慮要素之一。本公司未有計劃翻新蝴蝶邨大排檔，現正與有意承租人士及商戶洽商合適的租務方案及相關經營設施。

蝴蝶邨停車場現正進行油漆工程，預計將於本年 5 月份完成。本公司會不時檢討停車場的需求情況，在平衡月租及時租使用者需求下，調整蝴蝶邨停車場固定位數目。此外，來信提及寶田區一車輛停泊在時租車位一段長時間，該車位乃屬房屋署管轄。

有關 H.A.N.D.S 商場事宜，N 區更換磁力門工程預計將於本年四月份動工；本公司已安排承辦商於本年四月底前翻新 N 區近定祥樓有關渠蓋；而街市內女洗手間廁格現已全面開放給公眾使用。

有關呂祥光中學加建升降機一事，由於工程牽涉範圍實屬安定邨屋邨公用地方，而有關工程初步得知將涉及更改樓面面積(GFA)，本公司已與房屋署聯絡並查詢有關工程的細節以作考慮。

領展擁有約 80 個鮮活街市，除了直接管理部分街市外，亦有將部分街市租予街市包租商。事實上，以包租商形式營運街市由房署年代開始，至今已有廿多年歷史，是一套行之有效的機制。領展一直按照其營運表現及服務水平決定將個別街市交予不同的包租商。由於包租商對街市有深厚認識及專業經驗，可達至更佳成本效益；事實上，不少由包租商營運的街市極受街坊歡迎，貨品多元化之餘，物價亦十分吸引。領展一直與街市包租商保持溝通，以期優化街市服務。而租金訂定方面，街市包租商會因應個別檔位的位置及行業類別等因素，參照市場水平與檔戶商訂出雙方可以接受的租金。

作為負責任的資產管理人，領展視出售資產為資金流轉策略之一，旨在為基金單位持有人創造最大價值。本公司不時會就資產組合進行評估，以尋求機會重整資產組合增值。

本公司將不派代表出席上述工作小組會議，謹此致歉。

如有任何查詢，請致電 3977 4835 與本人聯絡。

領展資產管理有限公司
社區關係經理



蔡少明

2016 年 3 月 21 日