



致：立法會「發展事務委員會」主席
劉皇發立法會議員

尊敬的劉皇發主席台鑒：

有關《設於私人發展項目內的公共設施》
在 2008 年 5 月 31 日在立法會發表的意見

自本年初由於個別設在私人屋苑內的「公共空間」事件曝光後，引起社會廣泛關注，發展局在 3 月底公佈了 97 年後落成的私人發展項目內設有公眾設施和公共休憩用地名單，涉及 226 個屋苑與物業，尚未包括少數未完成工程和未被公佈的屋苑。政府的初步迅速回應及採取的「陽光政策」是正面和值得肯定的。

有些發展商在售樓時將「公共空間」包裝成屋苑設施屢見不鮮，舉一個例子，發展商在九龍站第一期屋苑售樓廣告中上強調：「坐享濠日居及九龍站上蓋 35 萬呎綠化平台花園」，極其取巧之嫌，為何不一起列明當中包括有多少是九龍站保留地帶和有多少是「公共休憩用地」？雖然在公契上有所提及，但是一般小業主在簽買賣合約時，文件成本電話薄咁厚，有幾多人會特別留意及有幾多個律師會對此作出解釋？發展商轄下的管理公司在記者採訪當日才將正式的「公共休憩用地」標誌貼上，這證明他們之前沒有正視這問題。

既然九龍站平台現有 3 處分別近於擎天半島、君臨天下、濠日居與凱旋門中間的花園為「公共休憩用地」，何解地政總署在最初審批此項目給發展商時容許他們向小業主徵收有關管理費，根據管理公司資料，現時濠日居和擎天半島業戶分別要承擔約 14.4% 和 19% 的「公共休憩用地」管理費，這是非常不合理的，再者，若在該處發生意外的話，更要我們負上無可預計的責任。許多業戶對此不公平的情況都感到很無奈。

我將樓契給予一位法律界朋友查看，得到的意見是此事有可能引出另外一個問題，即“不是立約一方的人不能根據合約而取得權利 (Privity of Contract)”原則，買賣合約中包括公契部份，根據香港現存法律情況，此原則引申“公眾人士不可根據大廈公契或政府地契而取得享用「公共休憩用地」Public Open Space 的權利”。根據定義，第三者既無提出要約，亦無承約，因此他沒有表示同意，所以不應該取得任何合約權利。而法例當中又有否對如何授權管理公司制定的管理條文以保障屋苑住戶不被滋擾和平衡市民使用「公共休憩設施」的權利呢？

第 1 頁 / 總共 2 頁



我建議發展局局長應立刻查找地政總署在審批有關項目給發展商時所引發出現時存在「由發展商提供的公共休憩空間」和要小業主支付有關管理費的不公平問題，得出結論後再作檢討和追究責任，同時亦應該要與地產建設商會和消費者委員會制定清晰售樓指引，然後作出公眾諮詢，避免日後再出現同樣的問題。

我謹此呼籲各地產商和大企業，在紮根香港謀取商業利益的同時，應以行動實踐「商界展關懷」，並不只是為了維護股東及高層利益而要「算到盡」。據我所知，一般股東不會因為管理層推動「企業公民責任」而受到批評。很多企業高層都曾公開說過：「公司貫徹心的服務精神，積極關心社區，以行動實踐企業公民的責任」，我希望他們能夠真的「講得出、做得到」。

我祈望政府部門在今次事件中，能夠早日找出問題成因，總結經驗，儘快解決現時在私人屋苑項目內的「公共空間」問題，若日後在批地予發展商的同時亦應制定新的政策，避免小業主支付「公共休憩用地」的管理費和承擔意外保險責任，這才能做到以民為本和共同締造和諧社會。

祝 工作愉快！

油尖旺區 區議員

孔昭華謹啓

2008年5月31日

副本送：油尖旺民政事務專員 / 郭黃穎琦太平紳士
油尖旺區議會主席 / 鍾港武先生