



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區
立法會
發展事務委員會
發展事務委員會主席
劉皇發議員

劉主席：

私人發展商佔用公共空間

近日傳媒相繼報導不少由私人屋苑或商廈負責提供及管理的公共休憩空間根本很少對外開放，有的由發展商關上門，誤導公眾以為是私人屋苑設施；有的加設保安裝置，限制公眾到達；有的以管理為由，加設公眾使用的限制條件；有的則缺乏宣傳，公眾根本不知是公眾地方等等，令本來在規劃上是希望在市區中提供更多公共空間予公眾，卻變相成為發展商的私人休憩用地。另外，有的則是未有按規劃要求，提供公眾休憩用地的應有設施。（見下表）

私人物業	公共空間被佔用的情況
何文田京土柏山	屋苑門前一段 100 米長公家路入口設有臨時更亭及電動車閘，並有保安員阻止公眾進入公家路
港灣豪庭	10 萬方呎公眾休憩公園被當作私家平台
九龍站上蓋	1,7 公頃的空中花園保安森嚴，令人以為閒人免進，缺乏宣傳，變相成為擎天半島、君臨天下、凱旋門、漾日居住客專用
跑馬地禮頓山	屋苑旁的公園雖沒上鎖，卻長期關上
中環長江中心	原應提供 5.6 萬方呎的公共休憩用地，但只提供 3.2 萬呎公園（當中大部分為植物及石山等園境，只有少部分提供作行人通道），其餘為散落於中心前後的行人路
銅鑼灣時代廣場	廣場前空地應為公共空間，種有植物及讓公眾閒坐，現多用作展覽攤位，欠缺適合閒坐設施，不准進行賣旗籌款等公眾活動（商業電台時事節目 2 月 25 日討論環節）

就此，本人謹請 主席盡快安排於發展事務委員會上作出討論，包括檢視現行有哪些在私人屋苑或商廈範圍內的公眾地方？對外開放情況如何？發展商的做法有否違規及相關的處罰情況？政府有何措施便利公眾使用有關設施？。謹此致謝。

順祝
工作愉快！

民主黨立法會議員李永達

二零零八年二月二十五日

附件：蘋果日報 2008 年 2 月 25 日報導

調查報道：超級豪宅京士柏山佔用公家路七年 當局草擬霸地黑名單

【本報訊】名人匯聚的超級豪宅何文田京士柏山，被揭發七年來將屋苑門前一段長逾百米的京士柏山道霸作私家路，在路口架設臨時更亭與派駐保安員，增強了屋苑氣派，卻侵佔了市民的公共空間。鑑於發展商「公地私佔」越揭越多，發展局正草擬一份黑名單，公開全港各屋苑的公眾休憩地點與開放時間，保障市民權益。記者：黃偉駿

呎價達 1.5 萬元的京士柏山，是恒基兆業旗下重點豪宅項目，屬九龍區少有獨立洋房。住客陣容星光熠熠，包括影視紅星古天樂、運輸及房屋局局長鄭汝樺、上市公司碧桂園主席楊國強等。屋苑標榜私隱度高，設有雙重更亭與車閘，分別位於屋苑門口與京士柏山道路口，整段京士柏山道儼如私家路。

翻查京士柏山地契，屋苑門前一段京士柏山道原來只是政府「暫借」恒基管有與保養，條款列明政府有權隨時收回道路；恒基亦需將道路對外開放，不能阻撓公眾使用，若在道路興建任何臨時建築，需獲地政總署書面批准。

「私家路」入屋苑很氣派

記者日前來到京士柏山，發現管理公司在京士柏山道路口，設置一個膠箱形臨時更亭與電動車閘，車輛與行人進入均需「問准」保安員。旁邊刻有「京士柏山」的屋苑名牌，驟眼看氣勢磅礴，仔細觀察原來只是鐵架搭建，所有設施均非永久性建築物。記者以公眾人士身份想往京士柏山道「散散步」，即遭保安員阻撓，質問是否政府人員，記者佯稱搜集資料作學術用途，對方始肯放行。來到屋苑正門，另一保安員又衝前質問記者去處，當記者反問對方屋苑門前的京士柏山道是否**公家路**，對方直認不諱。

不少市民投訴出入被攔阻

被霸作私家路的京士柏山道長逾 100 米，與京士柏道花園相通，市民可行經京士柏山道進入花園，但本報過去接獲不只一名市民投訴，管理公司阻止外人使用該道路。地政總署回覆稱，業主管有京士柏山道期間，須讓所有公共汽車及行人通過該道路。恒基發言人表示，會了解及跟進事件。早前恒基旗下另一屋苑港灣豪庭被揭發將 10 萬平方呎公眾休憩公園當作私家平台長達五年，引起公眾關注發展商私佔用公共空間情況。據了解，發展局局長林鄭月娥在事件曝光前，已在局內討論有關問題，為保障市民權益，該局正着手搜集全港所有位於私人屋苑範圍的公共休憩用地資料，包括地點、面積、公共設施及對外開放時間，並會透過與各區區議會合作，公開名單予市民查閱。但因涉及數以千計屋苑，地政總署要查閱大量地契，估計要花上數年時間才完成名單。

京士柏山

疑被私佔的公眾地方長逾 100 米的京士柏山道現況疑被霸作私家路，公眾出入要問准保安員發展商回應恒基：會了解及跟進事件。政府部門回應地政總署：該段路要對外開放

蘋果日報

2008-02-25

A04 | 要聞

城市綠洲埋沒屋苑中

【本報訊】市區地少人多，政府進行城市規劃時，會跟發展商討價還價，將一些公共休憩用地設計在私人屋苑範圍。然而發展商在項目落成後，卻有意無意地「埋沒」這些公共空間，令市民不清楚城市綠洲的存在。

九龍站空中花園保安森嚴

廣為民間團體詬病的例子，是九龍站上蓋的空中花園，面積達 1.7 公頃，相等於差不多三個標準足球場，在未來的西九文化區旁邊。雖然地契註明是公共空間，公眾能隨意享用，但保安森嚴，經常有頭戴貝雷帽及身穿大褸的外籍警衛四處巡邏，不知就裏的市民還以為閒人免進。政府當年要求發展商港鐵提供這幅公共空間，是希望普羅市民能夠在海濱也有一處休憩地方。不過，港鐵沒有宣傳，政府也沒有宣傳，知道這個城市綠洲存在的市民寥寥可數；對外交通也十分不便，連附近油麻地的居民也要轉折乘搭小巴才能到達。平台上除了住客與地產經紀，就只有圓方商場的店舖職員在偷閒抽煙，廣大的平台仿似是擎天半島、君臨天下、凱旋門、濛日居的住客專用。

九龍站上蓋

疑被私佔的公眾地方 1.7 公頃公眾休息公園現況保安森嚴，大部份市民不知道公園存在，恍如豪宅住客專用發展商回應港鐵未有回應政府部門回應發展局：正制訂全港私人物業的公眾休憩地方名單

禮頓山公眾公園鐵閘長關

跑馬地禮頓山是新鴻基旗下星級豪宅，住客包括老牌演員鄭少秋、前任政務司司長許仕仁等。屋苑旁邊的社區會堂與公園，裝修得美輪美奐，完全融合了屋苑的歐陸式風格，公園出入口的鐵閘長年關上，外人還以為公園是住客專用。不過，翻查禮頓山的地契，該公園其實是一個公眾休憩公園，需要對外開放，但管理公司有意無意地將鐵閘關上，雖然沒有上鎖，任何人都能隨時推開鐵閘(圖)，但難免讓外界錯覺公園是屋苑設施。地政總署表示，只要鐵閘沒有上鎖，就沒有違法。新鴻基旗下的超卓管理服務有限公司表示，公園一直 24 小時開放予公眾，並有告示牌清楚說明。

禮頓山

疑被私佔的公眾地方逾 2 萬平方呎公眾休憩公園現況公園鐵閘長期關上，但沒有上鎖發展商回應新

鴻基：公園 24 小時對外開放，並有告示牌。 政府部門回應地政總署：只要鐵閘沒有上鎖便沒問題

行人路也當休憩地

【本報訊】公共休憩用地（public open space），理應指市民隨意休憩的空間，規劃署也定出不同類別的休憩用地。不過，負責跟發展商定下地契條款的地政總署，只將公共休憩用地定義為「公眾能夠使用的地方」；結果，部份發展商連行人路也當成休憩用地。

長江中心五萬方呎公園被斬件

位於中環心臟地帶的長江中心 99 年落成，由前希爾頓酒店改建而成。地契註明長實需提供不少於 5,200 平方米，相當於 5.6 萬平方呎的公共休憩用地。惟本報翻查長江中心的核准圖則，發現供公眾休憩的長江花園只得 2,897.574 平方米，即不足 3.2 萬平方呎。其餘的公眾休憩用地，原來被「斬件」分佈在長江中心範圍不同位置，而且沒有任何休憩功能可言，例如皇后大道中對出的行人路，便佔去 1.3 萬平方呎。記者日前來到長江花園，花園表面上種滿各式各樣植物，公眾真正能享用的只有三分鐘路程的行人徑與幾張長椅，大部份途人只當花園是前往終審法院與聖約翰座堂的中轉站；花園也擺放了私人風水陣，包括一塊約三呎高的巨型黃晶。和黃發言人未有具體回應，只稱：「公眾去到，就係公共地方。」地政總署表示，長江中心的公眾休憩地方，設計及位置已得到相關部門同意，符合地契要求。

長江中心

地契註明約 5.6 萬平方呎休憩公園 現況 1.3 萬平方呎行人路也計作公眾休憩用地；不足 3.2 萬平方呎的長江花園擺放了私人風水陣發展商回應和黃：公眾去到就是公共空間。 政府部門回應地政總署：符合地契要求