



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

CB(1)1392/08-09(01)

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  
中區皇后大道 8 號  
立法會大樓  
立法會發展事務委員會主席  
劉皇發議員

劉主席：

要求於下次發展事務委員會會議加入議程

發展事務委員會曾分別於二零零八年十二月八日及二零零九年二月十六日開會討論「私人發展項目內的公眾設施」及召開公聽會，然而，本地傳媒卻在上述討論後發現有私人發展商並未有將位於東涌的公共空間開放予市民享用，因此，本人謹希望閣下能考慮於下次發展事務委員會會議(即二零零九年四月二十八日或五月二十六日會議)跟進上述事項，讓政府就此事項提交文件，以及邀請相關政策局及部門出席，就如何監管私人發展商提供公眾設施等問題，回答委員的提問，謹附上傳媒就有關事項的報導，以供參考。

謝謝閣下對此事的垂注！

李永達

發展事務委員會委員李永達 謹啓

二零零九年四月二十一日

太古地產知衰 **東薈城** 拆僭建舖

【本報訊】太古地產旗下的東涌 **東薈城** 被指過去九年沒有按地契要求，開放 **東薈城** 的休憩用地，並於行人通道搭建臨時商舖出租牟利。太古一直矢口否認違規，但昨日的態度卻出現戲劇性轉變，竟主動承認犯錯及道歉，並承諾一、兩個月內將僭建商舖遷走。雖然太古仍堅持三樓平台花園並不是公共空間，但卻以補償錯誤為理由，由今年五月一日起朝七晚七開放平台，供市民使用。

太古近期面對僭建的指控，一直堅持從來沒有違規，並強調地契只規定該公司需提供六米闊的行人通道，連接藍天海岸、映灣園的行人天橋及交通交匯處，而通道上的搭建物只是屬於臨時構築物。

## 睇錯圖則技術犯錯

但太古公共事務總監司徒少貞昨日卻主動致電到電台，承認公司在技術上有錯誤及疏忽，前晚對照建築圖則時，發現行人通道原來不是直路、「兜咗個彎」，導致通道上三間店舖「踩界」。她說，同事已通知有關商舖，在一、兩個月內遷出，稍後會拉直有關通道及重新入則，並在通道上繼續設置商舖。

她又謂，**東薈城** 三樓的平台花園，只是空地而非公共空間，不過為表歉意，該公司決定由五月一日起，每天早上七時至晚上七時，將平台花園開放予公眾使用。

屋宇署發言人謂，已於本月廿三日向 **東薈城** 業主發出清拆令，飭令業主清拆有關僭建物。按一般規定，業主須於三十日內聘請承建商，並於六十日內完成清拆。

# 太古地產知衰 東薈城拆僭建舖

## 佔用平台 五月起朝七晚七開放

【本報訊】太古地產旗下的東涌東薈城被指過去九年沒有按地契要求，開放東薈城的休憩用地，並於行人通道搭建臨時商舖出租牟利。太古一直矢口否認違規，但昨日的態度卻出現戲劇性轉變，竟主動承認犯錯及道歉，並承諾一、兩個月內將僭建商舖遷走。雖然太古仍堅持三樓平台花園並不是公共空間，但卻以補償錯誤為理由，由今年五月一日起朝七晚七開放平台，供市民使用。

太古近期面對僭建的指控，一直堅持從來沒有違規，並強調地契只規定該公司需提供六米闊的行人通道，連接藍天海岸、映灣園的行人天橋及交通交匯處，而通道上的搭建物只是屬於臨時構築物。

## 睇錯圖則 技術犯錯

但太古公共事務總監司徒少貞昨日卻主動致電到電台，承認公司在技術上有錯誤及疏忽，前晚對照建築圖則時，發現行人通道原來不是直路、「兜咗個彎」，導致通道上三間店舖「踩界」。她說，同事已通知有關商舖，在一、兩個月內遷出，稍後會拉直有關通道及重新入則，並在通道上繼續設置商舖。

她又謂，東薈城三樓的平台花園，只是空地而非公共空間，不過為表歉意，該公司決定由五月一日起，每天早上七時至晚上七時，將平台花園開放予公眾使用。

屋宇署發言人謂，已於本月廿三日向東薈城業主發出清拆令，飭令業主清拆有關僭建物。按一般規定，業主須於三十日內聘請承建商，並於六十日內完成清拆。



太古地產終承認，東薈城行人通道搭建臨時商舖「踩界」，承諾一、兩個月內將商舖遷走。

發展商太古地產終讓步 東薈城公地僭建三舖月內拆

【本報訊】東薈城霸佔15萬平方呎公共空間，發展商太古地產死撐多日後終肯認衰，承認在公眾通道違規搭建臨時商舖，會在月內清拆；為表歉意，又由5月1日起對外開放3樓天台花園，但堅持天台花園不是公共空間（Open Space）。立法會議員梁家傑指，政府應盡快澄清天台花園是否公共空間，「否則太古鍾意幾時門番都得。」太古地產昨日態度180度轉變，主動向傳媒認衰。發言人表示，在技術上犯錯與疏忽，因為參考過建築圖則後，才發現在07年底搭建的三個臨時商舖，是位於公眾行人通道的指定範圍，所以已即時通知該三個商舖的租戶，要在一個月內遷出，以便進行清拆，並就事件向公眾道歉。

稱天台花園非公共空間

不過，發言人補充，太古稍後會向地政總署申請，將公眾通道的指定範圍移過一點，然後再在商舖原位，向屋宇署申請搭建商舖。至於3樓天台約9萬平方呎花園，發言人仍然堅持該處不是公共空間，但為了就公眾通道的犯錯表達歉意，所以由5月1日起，每日朝早7時至晚上7時對外開放天台花園。發言人又指太古突然讓步，並無受到發展局官員施壓。地政總署表示，尚未收到太古回覆，為免影響政府立場，現階段不宜公開討論，待收到太古回覆後會仔細研究及諮詢法律意見。立法會議員梁家傑指，太古仍然執着「Open Space」沒有「Public」一字，但這不再重要，最重要是當初政府規劃時的原意，是否要將上址開放給公眾使用。他認為現時問題仍未徹底解決，因為太古只是取巧地開放天台，「太古堅持唔使開，如果管理層突然唔想開，咪隨時再鬥埋門都得？」

## 發展商太古地產終讓步

# 東薈城公地 僭建 三舖月內拆

【本報訊】東薈城霸佔15萬平方呎公共空間，發展商太古地產死撐多日後終肯認衰，承認在公眾通道違規搭建臨時商舖，會在月內清拆；為表歉意，又由5月1日起對外開放3樓天台花園，但堅持天台花園不是公共空間（Open Space）。立法會議員梁家傑指，政府應盡快澄清天台花園是否公共空間，「否則太古鍾意幾時門番都得。」

太古地產昨日態度180度轉變，主動向傳媒認衰。發言人表示，在技術上犯錯與疏忽，因為參考過建築圖則後，才發現在07年底搭建的三個臨時商舖，是位於公眾行人通道的指定

範圍，所以已即時通知該三個商舖的租戶，要在一個月內遷出，以便進行清拆，並就事件向公眾道歉。

### 稱天台花園非公共空間

不過，發言人補充，太古稍後會向地政總署申請，將公眾通道的指定範圍移過一點，然後再在商舖原位，向屋宇署申請搭建商舖。

至於3樓天台約9萬平方呎花園，發言人仍然堅持該處不是公共空間，但為了就公眾通道的犯錯表達歉意，所以由5月1日起，每日朝早7時至晚上7時對外開放天台花園。發言人

又指太古突然讓步，並無受到發展局官員施壓。

地政總署表示，尚未收到太古回覆，為免影響政府立場，現階段不宜公開討論，待收到太古回覆後會仔細研究及諮詢法律意見。

立法會議員梁家傑指，太古仍然執着「Open Space」沒有「Public」一字，但這不再重要，最重要是當初政府規劃時的原意，是否要將上址開放給公眾使用。他認為現時問題仍未徹底解決，因為太古只是取巧地開放天台，「太古堅持唔使開，如果管理層突然唔想開，咪隨時再鬥埋門都得？」



■太古昨日讓步，承諾在一個月內清拆東薈城公眾行人通道上的三間臨時商舖。



■東薈城通往3樓天台公共空間的樓梯，昨仍然被鐵欄封閉。

區民保攝

**東薈城**霸佔15萬呎公地 建臨時商舖每年收租逾百萬

【本報訊】太古地產旗下的東涌**東薈城**，過去9年將地契要求提供近15萬平方呎的公共空間霸作私人花園，又將公共空間出租牟利，儼如港灣豪宅與時代廣場混合體。部份圖則批出年期，正值梁展文任屋宇署署長期間。太古辯稱地契只寫「Open Space」，沒有「Public」一字，故毋須對外開放。城規會成員質疑，地產商在字眼上「偷雞」過關。記者：黃偉駿

**東薈城**00年4月啓用，屬區內最大型時尚商場。地契列明，發展商須提供14.96萬平方呎公共空間（Open Space），另須提供一條公眾行人通道，連接藍天海岸、映灣園的行人天橋與交通滙處。

## 攔樓梯禁公眾進入花園

本報日前實地視察，發現逾9萬平方呎公共空間，位於3樓天台花園。建築師本來預留兩條樓梯通往該處，分別位於藍天海岸的行人天橋、及港鐵東涌站出口旁，方便公眾進入。惟發展商多年來，一直用鐵馬攔着兩條樓梯，派保安員巡邏，不准公眾使用，令天台花園變相成為商場的私家後園。另外兩幅合共4.6萬多平方呎公共空間，被設計成諾富特**東薈城**酒店的門口停車處、及**東薈城**停車場出入口，毫無休憩功能。唯一開放予公眾享用，是**東薈城**入口前2.2萬多平方呎的休憩空地，包括一個音樂噴泉。本報又發現，發展商自07年底起，在連接**東薈城**一期與二期的24小時公眾行人通道上，搭建3個臨時商舖出租牟利，每個面積約200平方呎。以每個月租3萬元保守推算，估計管理公司過去一年多透過出租公共空間有最少144萬元收入。太古地產回應稱，地契要求提供「Open Space」，只解作「空間」，並非「Public Open Space」，不算公共空間，毋須對外開放。發言人又指，在公眾行人通道上出租的商舖，屬臨時搭建，不受《建築物條例》監管。

## 質疑太古在字眼上偷雞

然而，按規劃署《香港規劃標準與準則》，「Open Space」定義清楚寫明「用以提供休憩用地及康樂設施，供公眾享用」。城市規劃委員會成員吳祖南指，他們審批發展商的申請項目時，「Open Space」已代表公眾休憩用地，質疑是否有人在字眼上「偷雞」過關。他承認城規會只負責審批，地政總署或屋宇署等部門負責執行，若發展商之後賴賬，城規會也無從追究。地政總署與屋宇署表示，正跟進事件。

東薈城霸佔15萬呎公地 建臨時商舖每年收租逾百萬

二〇〇九年三月二十三日 星期一 農曆己丑年二月二十七日

A8 港聞

蘋果日報 apple daily

# 東薈城

# 霸佔15萬呎公地

## 建臨時商舖 每年收租逾百萬

【本報訊】太古地產旗下的東涌東薈城，過去9年將地契要求提供近15萬平方呎的公共空間霸作私人花園，又將公共空間出租牟利，儼如港灣豪庭與時代廣場混合體。部份圖則批出年期，正值梁展文任屋宇署署長期間。太古辯稱地契只寫「Open Space」，沒有「Public」一字，故毋須對外開放。城規會成員質疑，地產商在字眼上「偷雞」過關。 記者：黃偉駿

東薈城00年4月收用，屬區內最大型時尚商場。地契列明，發展商須提供14.96萬平方呎公共空間(Open Space)，另須提供一條公眾行人通道，連接藍天海岸、映灣園的行人天橋與交通匯處。

### 攔樓梯禁公眾進入花園

本報日前實地視察，發現逾9萬平方呎公共空間，位於3樓天台花園。建築師本來預留兩條樓梯通往該處，分別位於藍天海岸的行人天橋、及港鐵東涌站出口旁，方便公眾進入。惟發展商多年來，一直用鐵馬攔着兩條樓梯，派保安員巡邏，不准公眾使用，令天台花園變相成為商場的私家後園。

另外兩幅合共4.6萬多平方呎公共空間，被設計成諾富特東薈城酒店的門口停車處、及東薈城停車場出入口，毫無休憩功能。唯一開放予公眾享用，是東薈城入口前2.2萬多平方呎的休憩空地，包括一個音樂噴泉。

本報又發現，發展商自07年底起，在連接東薈城一期與二期的24小時公眾行人通

道上，搭建3個臨時商舖出租牟利，每個面積約200平方呎。以每個月租3萬元保守推算，估計管理公司過去一年多透過出租公共空間有最少144萬元收入。

太古地產回應稱，地契要求提供「Open Space」，只解作「空間」，並非「Public Open Space」，不算公共空間，毋須對外開放。發言人又指，在公眾行人通道上出租的商舖，屬臨時搭建，不受《建築物條例》監管。

### 質疑太古在字眼上偷雞

然而，按規劃署《香港規劃標準與準則》，「Open Space」定義清楚寫明「用以提供休憩用地及康樂設施，供公眾享用」。

城市規劃委員會成員吳祖南指，他們審批發展商的申請項目時，「Open Space」已代表公眾休憩用地，質疑是否有人在字眼上「偷雞」過關。他承認城規會只負責審批，地政總署或屋宇署等部門負責執行，若發展商之後賴賬，城規會也無從追究。地政總署與屋宇署表示，正跟進事件。



太古在東薈城的公眾行人通道上出租臨時商舖圖利，更稱不受屋宇署監管。 孔慶初攝



東薈城原本有樓梯可直達三樓天台花園，但發展商太古多年來以鐵馬圍着樓梯，阻止公眾進入。