



港灣豪庭業主立案法團

The Incorporated Owners of Metro Harbour View

檔案編號：MHV/IO/2008/L044

委員會 (2008/2010)

主席

王嘉盈

秘書

李邦璇

司庫

關偉達

委員

陳翠鴻

陳翠琼

趙寶琴

莊嘉婷

李恩榮

梅健聰

潘焯鴻

謝穩方

黃繼超

黃玉麟

葉浩然

余培育

立法會發展事務委員會
主席劉皇發議員 GBS JP
副主席劉秀成議員 SBS JP
暨全體委員
(傳真號碼：2537 1851)

劉主席、劉副主席和各位委員：

有關大角咀港灣豪庭平台的公共空間

本法團懇請劉主席、劉副主席和各位委員體察民情，協助使本苑的四樓平台早日恢復為私人休憩空間，讓本苑的業戶安心使用。

本苑的公共空間的比例之大是全港之冠，而且整個住宅範圍完全被公共空間包圍而沒有任何隔離。公眾人士如要進入本苑的公共空間，必須先走過近百級梯級方可抵達。這種設計有違公共空間應該設於公眾人士易於到達地點的原則，因此本苑的四樓平台實在是一個偽公共空間。

過去五年，大部分業戶和準買家都理解平台為全私人用途。自從平台於2008年1月29日開始，應地政總署要求每天由早上七時至晚上十時對外開放以來，對保安、管理、清潔、保養和維修方面都造成非常大的困難和壓力，亦使本苑近萬名居民飽受困擾。而且，本苑管理公司的員工並無任何執法權力，對外來人士的行為往往束手無策，但一眾小業主卻要繼續承受本苑四樓平台對外開放所帶來的影響。

發展局向貴委員會提交，題為「私人發展項目內提供的公眾設施」的討論文件中，曾提及該局準備考慮按若干項原則，在契約內豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的規定。本法團絕對認同有關規定在法律上是恰當的，亦樂意由本法團向地政總署申請豁免書。

現時大角咀區內已設有多個具規模的公園，有大量休憩空間，分布於不同的地方可供市民使用，包括面積與本苑平台相若的南昌公園和通州街公園，以及與本苑近在咫尺的樂群街公園。這些公園大多設有不同的球類和休憩設施，動靜老少皆宜。至於支付財務費用方面，本法團重申，本苑的小業主早已購買平台的業權，因此「回購」的說法並不恰當。

提出豁免開放本苑的公共空間，目的是讓各業戶能夠安心地在平台進行各類活動。本苑的買賣和租務成交價一向反映平台為全私人用途，亦無市場證據顯示開放或豁免開放本苑的平台，會讓本苑享有任何金錢上的增值或受到負面影響。因此，本法團在申請上述的豁免書時，只應需要繳付象徵式的行政費用。再者，以上各個有關事項均須交由本苑的業主大會，由各業主議決通過。



港 灣 豪 庭 業 主 立 案 法 團
The Incorporated Owners of Metro Harbour View

檔案編號：MHV/IO/2008/L044

委員會 (2008/2010)

主席

王嘉盈

秘書

李邦廷

司庫

關偉達

委員

陳秦鴻

陳翠琼

趙寶琴

莊嘉婷

李恩榮

梅健聰

潘焯鴻

謝羅方

黃繼超

黃玉麟

葉浩然

余培育

本法團一直致力向當局爭取把公眾休憩空間改為私人休憩空間，並一直與油尖旺區議會和油尖旺西分區委員會保持密切聯繫，而日內亦會與城市規劃委員會展開相關申請和跟進工作。本苑仍然樂意繼續開放一樓和二樓平台，希望最終達致區內市民、本苑居民和政府都能得益的三贏局面。

最後，本法團再次懇請劉主席、劉副主席和各位委員體察民情，支持本法團提出的訴求，協助使本苑的四樓平台早日恢復為私人休憩空間，讓本苑的業戶安心使用。

請多多支持，謝謝各位！

敬祝

生活愉快！

港灣豪庭業主立案法團主席

王嘉盈

2008年12月4日

副本送：港灣豪庭物業服務處

SW/ol