



立法會

發展事務委員會

劉皇發先生

劉主席：

討論地產發展商沒有切實執行地契規定，

讓公眾使用休憩空間或道路事宜

根據報章報導(詳見附件)，近年來多間地產發展商的住宅或商業樓宇發展項目，均被揭發沒有按照地契的規定，讓公眾使用在項目範圍內或附近的休憩用地、社區設施或道路。事件除了影響市民使用社區設施之外，政府的土地收入亦受影響，此外，小業主的權益亦有可能因受地產發展商的誤導而受損。

因此，本人希望有關當局前來本委員會向委員交代上述事件的詳情、補救方法以及有何措施防止同類事情再次發生。



立法會議員
郭家麒醫生

2008 年 2 月 25 日

副本送：各委員會成員

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

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



■長江花園內擺放了一塊巨型黃晶，相信是私人風水陣。

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。



■長江中心正門外行人路，被和黃計入「公眾休憩用地」。

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

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

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

超級豪宅京士柏山 佔用公家路七年

當局草擬霸地黑名單



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
要問值保人員
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

調查報道

【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」越趨越多, 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: 黃偉航

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、連翰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路口, 整段京士柏山道僅如私家路。

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, 驕傲看氣勢磅礴, 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「散步」, 即遭保安員阻撓, 質問是否政府人員, 記者伴稱搜集資料作學術用



京士柏山的正式入口, 明顯比路口的更亭與車閘裝修堂皇。

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, 與京士柏山花園相連, 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。



九龍站上蓋

疑被私佔的公眾地方
1.7公頃公眾休憩公園
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

疑被私佔的公眾地方
逾2萬平方呎公眾休憩公園
現況
公園雖開長期關上, 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

資料來源: 綜合上述發展商及政府部門



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

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、漾日居的住客專用。

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

城市綠洲埋沒屋苑中



■禮頓山的休憩公園(圖右)與屋苑的歐陸建築風格完全融合，不少人誤以為是住客專用。



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

資料來源：綜合上述發展商及政府部門

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、漾日居的住客專用。



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。

藍天海岸住客憂平台治安

位於東涌的港鐵上蓋物業藍天海岸，因違反公契條款，未有開放平台連接映灣園的行人天橋，予公眾人士使用，最近被迫「撥亂反正」，屋苑居民擔心讓街外人自出自入，對住客欠缺保障，盼管理處加派保安人手以應變。李太入住東涌藍天海岸時，屋苑平台只准配有智能卡的住戶出入，最近始知發展商違反公契條款，未將上述地方開放予公眾使用。她發現自1月尾撤走平台閘機後，任何人士也可進出該範圍，「每幢大廈唔係有保安員長駐，街外人就算無智能卡，都可以尾隨前面住客，唔使登記，入到大廈裏面，對住客無晒保障」。

建議更改出入口

李太認為，管理處應加派保安人員，在每幢大廈大堂駐守，防止不法之徒蒙混進入，並建議封閉平台出入口，改為開放地下出入口予公眾人士作來往映灣園之用。港鐵回覆，藍天海岸管理處已安排4名保安人員，在開放予公眾使用的平台人行天橋連接處巡邏，確保屋苑保安水平。至於李太建議更改開放位置，因涉及政府批地條款，需政府部門批准，始能更改地契，管理處正計劃就有關事宜向藍天海岸業主委員會解釋申請更改地契之程序與要求，以便業委會考慮。檔案編號：0206010社會服務報料熱線：2929 0000社會服務熱線：2990 8288蘋果日報慈善基金：2990 8688傳真：3711 2468電郵：mailto:sservice@appledaily.com

藍天海岸住客憂平台治安

位於東涌的港鐵上蓋物業藍天海岸，因違反公契條款，未有開放平台連接映灣園的行人天橋，予公眾人士使用，最近被迫「撥亂反正」，屋苑居民擔心讓街外人自出自入，對住客欠缺保障，盼管理處加派保安人手以應變。

李太入住東涌藍天海岸時，屋苑平台只准配有智能卡的住戶出入，最近始知發展商違反公契條款，未將上述地方開放予公眾使用。她發現自1月尾撤走

平台閘機後，任何人士也可進出該範圍，「每幢大廈唔係有保安員長駐，街外人就算無智能卡，都可以尾隨前面住客，唔使登記，入到大廈裏面，對住客無晒保障」。

建議更改出入口

李太認為，管理處應加派保安人員，在每幢大廈大堂駐守，防止不法之徒蒙混進入，並建議封閉平台出入口，改為開放地下出入口予公眾人士作來往映灣園之用。

港鐵回覆，藍天海岸管理處已安排4名保安人員，在開放予公眾使用的平台人行天橋連接處巡邏，確保屋苑保安水平。至於李太建議更改開放位置，因涉及政府批地條款，需政府部門批准，始能更改地契，管理處正計劃就有關事宜向藍天海岸業主委員會解釋申請更改地契之程序與要求，以便業委會考慮。

檔案編號：0206010

