



檔案編號：MHV/IO/2009/L006

委員會 (2008/2010)

主席

王嘉盈

秘書

李邦珽

香港中區花園道3號  
花旗銀行大廈3樓  
立法會秘書處  
發展事務委員會秘書處

發展事務委員會劉皇發主席 GBS JP、劉秀成副主席 SBS JP 和各位委員：

司庫

關偉達

### 有關邀請出席立法會發展事務委員會會議事宜

委員

陳秦鴻

陳翠琼

趙寶琴

莊嘉婷

李恩榮

梅健聰

潘焯鴻

謝蘊方

黃繼超

黃玉麟

余培育

貴委員會較早前發信給本法團，邀請本法團派員出席 2009 年 2 月 16 日進行的發展事務委員會特別會議，並就「私人發展項目內的公眾設施」陳述意見。本法團深表感謝，惟未克派員出席會議，敬請見諒。本法團雖未能派員出席會議，但欲就本苑的公眾開放空間發表以下聲明。

本法團早前得悉，發展局在 2008 年 12 月 2 日向 貴委員會發出的文件（並於 貴委員會 12 月 8 日的會議中討論）指出，港灣豪庭的個案值得特殊考慮，並認為豁免契約內有關讓公眾使用港灣豪庭平台的休憩空間的規定可算合理。發展局亦表示準備從諒解的角度出發，如果獲得油尖旺西分區委員會和油尖旺區議會的支持，而城市規劃委員會亦同意修訂相關圖則，本法團便可向地政總署申請「短期豁免書」，豁免讓公眾使用港灣豪庭四樓平台的規定，從而使港灣豪庭四樓平台改為私人休憩空間。

在過去數個月，本法團跟油尖旺區議會和社區人士進行多次實地考察和會面討論。大家原則上認同可以採用「質素」換「呎數」的方式解決本苑的平台問題，亦即是說，以優化一樓和二樓公眾開放空間的設施，換取四樓平台可以由公共休憩空間改為私人休憩空間。為此，本法團現正積極研究在得到本苑大部分業主的同意後，優化位於一樓和二樓的公眾開放空間，繼續讓公眾人士使用；並向本苑業戶展開諮詢工作，稍後將提交有關計劃書給相關部門參閱和討論。在解決私管公共設施的問題上，我們希望最終達到多贏局面，亦即是說，政府有關局署在履行相關政策上能夠保持持續優化的決心、普羅市民能夠享用完善的設施，而受影響的所有屋苑居民能夠獲得安居樂業的理想家園。



港灣豪庭業主立案法團  
The Incorporated Owners of Metro Harbour View

檔案編號：MHV/IO/2009/L006

委員會 (2008/2010)

主席

王嘉盈

本法團懇請 貴委員會能夠繼續支持，使本苑的四樓平台早日恢復為私人休憩空間，讓本苑 3,520 伙近萬名業戶安心使用。

秘書

李邦瑋

現隨本信附上本法團較早前分別致 貴委員會、油尖旺區議會和油尖旺西分區委員會的信件，以供參閱。倘 台端就上述事宜有任何查詢，請不吝賜電 3443 7733 與屋苑主管何承恩先生或副主管周經歷先生聯絡。

司庫

關偉達

敬祝  
生活愉快!

委員

陳秦鴻

陳翠琼

趙寶琴

莊嘉婷

李恩榮

梅健聰

潘焯鴻

謝蘊方

黃繼超

黃玉麟

余培育

港灣豪庭業主立案法團主席

王嘉盈

2009年2月12日

附件：

1. 致油尖旺西分區委員會的信件 (檔案編號：MHV/IO/2009/L001)
2. 致發展事務委員會的信件 (檔案編號：MHV/IO/2008/L044)
3. 致油尖旺區區議會的信件 (檔案編號：MHV/IO/2008/L036)

副本致：發展局局長林鄭月娥女士

SW/ol



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

檔案編號：MHV/IO/2009/L001

委員會 (2008/2010)

主席  
王嘉盈

油尖旺西分區委員會  
主席羅萃銘先生暨全體委員

(傳真號碼：2722 7696)

秘書  
李邦班

羅主席及全體委員：

有關港灣豪庭一樓和二樓公眾開放空間的優化計劃書

司庫  
關偉達

本苑的公眾開放空間分別位於一樓、二樓和四樓平台。根據地政總署指示，上述地方現須於每日早上 7 時至晚上 10 時開放予公眾人士使用。自從這些地方開放以來，無論在保安、管理、清潔、保養和維修等範疇，都對本苑造成非常沉重的困難和壓力，亦使本苑 3,520 伙近萬名居民飽受困擾。

委員  
陳秦鴻  
陳翠琼  
趙寶琴  
莊嘉婷  
李恩榮  
梅健聰  
潘焯鴻  
謝蘊方  
黃繼超  
黃玉麟  
余培育

就 2008 年 12 月 8 日舉行的立法會發展事務委員會會議，發展局提交了一份題為「私人發展項目內提供的公眾設施」的討論文件，當中提及在非常特殊的情況下，準備從諒解的角度出發，在契約內豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾開放空間的規定。該局並認為只有本苑的個案值得獲特殊考慮，但須符合若干原則。為此，本法團現正積極研究優化位於一樓和二樓的公眾開放空間，並繼續讓公眾人士使用這些經過優化的地方，以爭取各方支持取消四樓平台的公眾開放空間。

本法團現正努力跟進優化一樓和二樓公眾開放空間的事宜，並會向本苑的業戶展開諮詢，稍後將提交有關計劃書予 貴委員會參閱和討論。本法團懇請各位委員能夠體察民情，支持有關「以質換量」的方案，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。

倘 貴委員會就上述事宜有任何查詢，請不吝賜電 3443 7733 與屋苑主管何承恩先生或副主管周經歷先生聯絡。

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

2009 年 1 月 30 日

副本送：港灣豪庭物業服務處

SW/kwt



檔案編號：MHV/IO/2008/L044

委員會 (2008/2010)

主席  
王嘉盈  
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)

秘書

李邦珽

劉主席、劉副主席和各位委員：

司庫

關偉達

### 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。

委員

陳秦鴻

陳翠琼

趙寶琴

莊嘉婷

李恩榮

梅健聰

潘焯鴻

謝蘊方

黃繼超

黃玉麟

葉浩然

余培育

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

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。

秘書  
李邦珽

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。

司庫  
關偉達

請多多支持，謝謝各位！

敬祝

委員

生活愉快！

陳秦鴻  
陳翠琮  
趙寶琴  
莊嘉婷  
李恩榮  
梅健聰  
潘焯鴻  
謝蘊方  
黃繼超  
黃玉麟  
葉浩然  
余培育

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/oi

港灣豪庭業主立案法團  
The Incorporated Owners of Metro Harbour View

檔案編號：MHV/IO/2008/L036

委員會 (2008/2010) 油尖旺區區議會  
主席 鍾港武先生  
王嘉盈 暨全體議員

(傳真號碼：2722 7696)

秘書 鍾主席及各位議員：  
李邦珽

有關大角咀港灣豪庭平台的公眾休憩空間

司庫  
關偉達

本法團欣悉 貴會已把題為「不要偽公共空間 還小業主一個公道」的文件列入 貴會 10 月 30 日舉行的第七次會議第十四項議程。為此本法團希望其相關第 155/2008 號文件中第一及第二項決議表達支持。

委員  
陳秦鴻  
陳翠琼  
趙寶琴  
莊嘉婷  
李恩榮  
梅健聰  
潘焯鴻  
謝蘊方  
黃繼超  
黃玉麟  
葉浩然  
余培育

本苑的公眾休憩空間分別散置於一樓、二樓和四樓平台位置，但入口卻設置於福利街地面。公眾人士如要進入該空間，必須先向上走過近百級梯級。這個安排明顯有違易於公眾通達的設計原則，加上缺乏動態休憩設施；我們可從它極低的使用數據顯示它不受欢迎的事實。與此同時，區內同時設有多個具規模和受欢迎的休憩公園，有大量休憩空間可供市民使用，包括面積遠大於本苑公眾休憩空間的南昌公園和通州街公園，以及非常受本苑附近居民歡迎的中式設計樂群街公園。這些公園提供不同的設計概念以及動態和靜態相宜的休憩設施，實在動與靜、老與少皆宜，而且深受區內居民歡迎。事實上本苑所屬的社區已經擁有成熟和大量的休憩空間以供公眾使用。

本苑早於 2003 年中已經入伙，但居民卻到四年多後的 2008 年 1 月 28 日開始才在獲悉官契要求後按地政總署每天早七晚十的指示對外開放該公眾休憩空間。開放以來它無論在保安、管理、清潔、保養和維修等範疇都對本苑造成非常沉重的困難和壓力，亦使本苑 3,520 伙近萬名居民飽受困擾。從法理上看，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擔包括電力、保險、保養和維修等不甚公平的開支。

為此，本法團和屬下維權小組一直致力向發展局爭取對官契第 18 條進行技術改動，把公眾休憩空間改為私人休憩空間。發展局局長林鄭月娥女士於本年 6 月 12 日曾到訪本苑進行實地視察和討論，並表示認同本苑存在獨特情況，願意攜手尋求妥善的解決方案。局長亦於本年 8 月 26 日發表言論，表示發展局正就私管公共設施政策展開檢討和研究，亦特別提及本苑在安和管理方面所衍生的困難，而不排除可以私人化方式解決平台問題。

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

檔案編號：MHV/IO/2008/L036

委員會 (2008/2010)

主席

王嘉盈

秘書

李邦珽

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

謝蘊方

黃繼超

黃玉麟

葉浩然

余培育

此外，貴會的鍾主席與近半的議員亦相繼於本年7月3日和10月24日晚上對本苑的公眾休憩空間進行實地考察和討論相關衍生的問題，本法團極希望眾議員能夠憑藉深入的了解而支持本苑在公眾休憩空間私人化的工作。

因此，本法團再借此機會對議案和其相關第155/2008號文件中第一及第二項的決議表達全力的支持，並懇請 台端及全體議員體察本苑的獨特情況，投票支持上述的提呈文件，協助推動本苑平台私人化的進程，讓本苑的居民可以安居樂所。

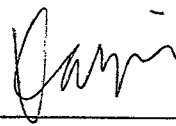
中期而言，本法團和屬下維權小組曾經進行內部討論，一但獲得區議會的支持後，本法團和屬下維權小組會與眾小業主進行互動並在獲得足夠支持下與相關政府部門討論以技術修訂官契條文形式局部將四樓平台位置私人化，而現有位於一樓和二樓的公眾休憩空間會繼續保持開放，並或可考慮從質素上優化其休憩設施使之變得更為完善和受歡迎。

承蒙對本苑的關愛，本法團歡迎 貴會的全體議員隨時再到訪本苑實地考察和進行互動討論。

不要偽公共空間 還小業主一個公道。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10月29日

副本送：港灣豪庭物業服務處

SW/ol

香港九龍大角咀福利街8號港灣豪庭物業服務處

Property Services Office, Metro Harbour View, 8 Fuk Lee Street, Tai Kok Tsui, Kowloon, Hong Kong.

電話 Tel: 3443 7733

傳真 Fax: 3443 7722