

立法會CB(4)1149/17-18(03)號文件

電話 Tel: 2231 3673
 圖文傳真 Fax: 2868 4707 (Gen) / 2525 4960 (Conf)
 電郵地址 Email: ads2@landsd.gov.hk
 本署檔號 Our Ref.: (58) in LD 5/1/1312/03
 來函檔號 Your Ref.

請註明本署檔號

Please quote our reference in response to this letter.



地政總署
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址: Web Site: www.landsd.gov.hk

傳真及郵遞函件

(傳真號碼:3100 0087)

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈11樓D-F室
新民黨主席
葉劉淑儀 立法會議員

葉劉淑儀議員：

有關領展位於多個屋邨、屋苑停車場涉嫌違反地契事宜

就二零一八年四月十八日會議中遞交致地政總署署長的信件及五月四日信件的相關提問，經諮詢房屋署及運輸署後，本署現按次序綜合回覆如下。

(一) 領展涉嫌違反地契推出「港鐵轉乘優惠計劃」
 (涉及九個屋邨／屋苑的八個商場包括：利東商場、樂富廣場、啟田商場、愛民廣場、黃大仙中心、朗屏商場、愉翠商場、天盛商場)

本署早前已就有關商場推出「港鐵轉乘優惠計劃¹」有否涉及違反地契一事諮詢法律意見。法律意見指出如地契容許商場用

¹根據本署所得資料，「港鐵轉乘優惠計劃」適用於非公眾假期的週一至週五早上六時至黃昏七時半。在這時段駕駛人士如用同一張八達通咭繳付停車費用、港鐵車資及商場消費，可獲當天一至三小時免費泊車優惠。

戶及其訪客(訪客泛指任何到訪商場人士)使用泊車位，則「港鐵轉乘優惠計劃」並不涉及違反地契。由於標題的八個商場地契都容許商場用戶及其訪客使用泊車位，因此，於這八個商場推行「港鐵轉乘優惠計劃」並沒有違反地契。不過，由於愉翠商場及天盛商場的地契中另有列明須提供予有關住宅物業的住戶及他們的訪客的泊車位數目，沙田及元朗地政處正向領展索取資料，以證明該兩個商場停車場已根據地契提供充足泊車位數目予住戶及其訪客使用。

(二) 逸東邨停車場推出「長期停泊優惠」及將逸東停車場封閉事宜

根據有關地契條款，逸東邨停車場容許有關住宅物業的住戶、商場用戶、及他們的訪客(訪客泛指任何到訪人士)使用泊車位。因此，商場推行「長期停泊優惠計劃²」並沒有違反地契的情況。另一方面，本署亦注意到你於本年五月四日來信關注上述「長期停泊優惠計劃」所增加的租值及相應的短期豁免費。根據房屋署提供的資料，該計劃現已結束。因此，本署並不能從現況掌握該計劃的具體運作會否涉及違反地契的增值及應繳的豁免費。

就封閉停車場事宜，離島地政處於二零一八年四月十三日派員作實地視察，發現逸東邨停車場(三)的部份範圍被暫時圍封作工程用途，地政處已去信領展要求交代圍封目的及重新開放時間。根據領展的回覆，逸東邨停車場(三)被圍封的部份正進行維修及保養工程，包括上油漆、安裝閉路電視、檢查和維修乘客電梯及安裝停車場自動化系統。預計有關部份將於二零一八年六月重新開放。地政處會密切監察有關情況。

(三) 興民商場的牙醫診所被圍封及流動牙醫車泊位事宜

根據興民邨的契約條款第 3.13(C)(ii)條，地段內必須提供和維持總樓面面積不少於 455 平方米的福利設施，當中容許(並非必

²根據房屋署的資料，「長期停泊優惠計劃」於2017年4月至2018年2月份推出，駕駛人士於逸東商場消費滿指定金額及停泊3天或以上，便可獲得泊車折扣優惠。

須)包括牙科診所和幼兒園用途。換言之，只要有關福利設施的總樓面面積能夠符合上述契約要求，無論有關福利設施是否包括牙科診所，亦不會違反該地契條款。相關舖位目前被暫時圍封作工程用途。地政處會審閱有關興民商場及停車場改建及加建的圖則，以確保相關工程符合地契要求。

另外，興民商場的業權人亦須遵守有關物業轉讓契約中的各項限制性契諾，包括福利租賃契諾。港島東地政處經諮詢房屋署後知悉興民商場的業權人須於有關物業內指定單位提供福利牙醫診所。而興民商場的業權人表示，有關商場內的牙醫診所約於二零一七年三月開始關閉，以配合整個商場的翻新工程，預計有關工程將於二零一八年十二月完成。設置流動牙醫車是業權人與營運牙醫診所的非牟利機構作出的臨時安排，以便在商場進行翻新工程期間繼續向居民提供牙醫服務。港島東地政處曾派員於二零一八年四月十七日作實地視察，發現有關流動牙醫車泊於停車位提供服務，涉嫌違反地契條款。地政處會與興民商場的業權人積極研究解決方案。

(四) 連接友愛商場的天橋更改開放時間事宜

屯門地政處已就連接Footbridge B 的友愛商場及安定商場的出入口是否亦需要24小時開放一事諮詢法律意見，以確定有否違反地契條款。

(五) 天馬苑提供警察報案中心事宜

業權人已在該商場按照地契要求提供位置作警察報案中心。警務處正就有關警察報案中心的使用作出考慮。

(六) 葵興商場公共空間被佔用事宜

香港房屋委員會(房委會)已通知荃灣葵青地政處被佔用的公共空間為葵興邨用作有蓋行人通道的公用地方，屬葵興邨的業權範圍。房委會發現有部份商舖將貨物擺放在公用地方，因此，房委會已就未經批准佔用葵興邨公用地方一事作出跟進，並指出

葵興邨管理處已張貼通告要求商場的商戶切勿在公用地方擺放貨物。

(七) 錦英苑、天馬苑及興民邨的景觀美化事宜

就錦英苑、天馬苑及興民邨的景觀美化事宜，當區的分區地政處已去信有關的業權人要求作出跟進。

(八) 領展就「港鐵轉乘優惠計劃」向地政總署申請短期豁免書

正如上述第(一)項的回覆，該八個商場推行「港鐵轉乘優惠計劃」並沒有違反地契的情況，因此無須向地政總署申請短期豁免書。

(九) 五月四日來信中有關東涌區內泊車位的供應

運輸署一直密切留意各區的泊車需求，而政府目前提供泊車位的政策，是優先考慮及配合商用車輛的泊車需求，並在整體發展容許之下同時提供適量的私家車泊車位。運輸署已於2017年12月開展了「商用車輛泊車位顧問研究」，這項研究旨在深入調查現時至2031年各區(包括東涌區)的商用車輛泊車位及上落客貨設施供求情況，並會制定短、中及長遠措施應對商用車輛的泊車及上落客貨需求。

在規劃及發展公共屋邨時，房委會會參照當時《香港規劃標準與準則》所建議的泊車設施標準，經諮詢運輸署的意見後，制定該公共屋邨的泊車設施。然而，隨着社會及經濟情況的改變，個別屋邨住戶對各類車位的實際需求會在不同時候有所不同。

根據現有程序，逸東邨停車場的業主可因應停車場的實際情況，在符合相關法例及程序下，向城市規劃委員會申請規劃許可和根據相關土地契約條款的規定向地政總署申請所需的豁免，將剩餘車位出租予邨外人士使用。地政總署會根據現行程序處理有關申請，包括考慮相關部門意見然後才作出審批。這項做法既能

確保逸東邨住戶可優先使用有關的泊車設施，亦能靈活適時地回應不同時期當邨以至鄰近屋邨/屋苑住戶在車位需求上的變化。

希望以上各項闡述有助你理解情況。有關的分區地政處會繼續跟進上述事宜，如確定有違反地契條款的情況，會採取適當的執行契約條款行動。如對本信內容有任何疑問，請與本信代行人或老倩美女士(高級地政主任/契約執行(土地管制及契約執行組))(電話：2231 3556)聯絡。

地政總署署長

(盧錦倫



代行)

副本分送：

房屋署署長(經辦人：陳煦生先生)	(傳真號碼：2761 7445)
運輸署署長(經辦人：蔡偉倫先生)	(傳真號碼：2381 3799)
港島東區地政專員	(傳真號碼：2834 4324)
港島西及南區地政專員	(傳真號碼：2833 1945)
九龍東區地政專員	(傳真號碼：2782 5061)
九龍西區地政專員	(傳真號碼：2782 5061)
離島地政專員	(傳真號碼：2850 5104)
沙田地政專員	(傳真號碼：2602 4093)
荃灣葵青地政專員	(傳真號碼：2412 0505)
屯門地政專員	(傳真號碼：2459 0795)
元朗地政專員	(傳真號碼：2473 3134)

二零一八年五月二十四日