

長江集團中心違反開放公共空間予市民享用

背景：

日前有傳媒報導，中環長江集團中心在大廈停車場內的一條通往花旗銀行廣場的『非專用車輛通道』自設車閘，及貼上『持有隧道通行證方可進入』的告示，限制公眾自由出入，涉嫌違反地契列明公眾設施可供公眾使用的原則。報導更指出，停車場管理公司要求駕駛者要光顧停車場才可使用該通道。過往不少由中環皇后大道中前往半山的駕駛人士或的士司機更被逼繞路雪廠街、遮打道、美利樓及紅棉路，所需時間不單比使用上述通道前往半山為長，同時亦變相加劇中環的交通擠塞問題。

問題：

1. 當年政府要求發展商提供此『非專用車輛通道』的目的為何？是否已知道通道的另一個出入口花旗銀行廣場是位於私人土地？就有關特殊情況是否已有條文保障公眾人士能自由使用通道的權利？
2. 請問地政總署及運輸署在事件被報導前，是否知悉長江中心管理公司涉嫌違反地契規定，在『非專用車輛通道』上安裝閘門，限制公眾自由出入通道？如知悉，署方可曾就事件作出任何跟進，請提供資料。如否，請解釋未有定期巡查及監管的原因，是否涉及監管不力。
3. 就區內其他由私人發展商提供的公共設施，如行人天橋等，是否有同樣情況出現？

建議：

政府在私人發展項目內提供公共設施，須就有關設計提交區議會審議，以確保市民能享用。

文件提交人

葉永成、陳特楚、李應生、李志恒、張翼雄

2008年9月3日

長江集團中心違反開放公共空間予市民享用

屋宇署的回覆:

問題（一）：

當年政府要求發展商提供此『非專用車輛通道』的目的為何?是否已知道通道的另一個出入口花旗銀行廣場是位於私人土地?就有關特殊情況是否已有條文保障公眾人士能自由使用通道的權利?

答(一):

由地政總署作答。

問題（二）：

請問地政總署及運輸署在事件被報導前，是否知悉長江中心管理公司涉嫌違反地契規定，在『非專用車輛通道』上安裝閘門，限制公眾自由出入通道?如知悉，署方可曾就事件作出任何跟進，請提供資料。如否，請解釋未有定期巡查及監管的原因，是否涉及監管不力。

答(二):

由地政總署及運輸署作答。

問題(三):

就區內其他由私人發展商提供的公共設施，如行人天橋等，是否有同樣情況出現?

答(三):

在區內，若有在私人物業內有撥出供公眾使用的地方而需要連接行人天橋，發展商與政府簽訂的公用契約會規定該公眾使用的地方須二十四小時開放。

(二〇〇八年九月二十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年九月

長江集團中心違反開放公共空間予市民享用

地政總署的回覆:

問題（一）：

當年政府要求發展商提供此『非專用車輛通道』的目的為何?是否已知道通道的另一個出入口花旗銀行廣場是位於私人土地?就有關特殊情況是否已有條文保障公眾人士能自由使用通道的權利?

答(一):

地政總署於本年八月廿六日在其網頁公布在一九九二年或以後落成而須根據地契要求向公眾提供設施及/或休憩空間的私人發展項目。為增加透明度及就因應傳媒以往查詢的經驗，特別在表內加入「非專用通道」，正如網頁的首頁內註 4 所指出，表內所列的非專用通道是提供給有關地段使用，並非由位於該地段內的發展項目的業主或住戶專用。所以，此等「非專用通道」並不是供給公眾使用的政府道路設施。

連接長江集團中心與花旗銀行廣場的「非專用車輛通道」位於政府土地。根據有關的地契，長江集團中心（內地段第 8887 號）及鄰近的花旗銀行廣場（內地段第 8888 號）的業主均享有此通道的非專用行車通道權，並須負責此通道的保養及維修。當年政府要求內地段第 8888 號的發展商提供此車輛通道，是顧及當時已存在連接前花園道多層停車場的行車通道及該建築物日後重建發展的需要。而前花園道多層停車場的地皮現為長江集團中心地段內(即內地段第 8887 號)的一部份。長江集團中心現時亦有公眾停車場。車輛如要使用此通道，首先要進入長江集團中心的私人物業範圍，繼而通過這車輛通道，到另一端的花旗銀行廣場地庫停車場，該地方屬私人物業。根據花旗銀行廣場的地契規定，其業主必須容許長江集團中心的業主、用戶、真正訪客(bona fide visitors)及其公眾停車場的使用者駕車取道花旗銀行廣場的私人地方以離開此車輛通道。

問題(二):

請問地政總署及運輸署在事件被報導前，是否知悉長江中心管理公司涉嫌違反地契規定，在『非專用車輛通道』上安裝閘門，限制公眾自由出入通道?如知悉，署方可曾就事件作出任何跟進，請提供資料。如否，請解釋未有定期巡查及監管的原因，是否涉及監管不力。

答(二):

地政總署於本年八月廿七日收到傳媒就連接長江集團中心及花旗銀行廣場的車輛通道中設有路閘的查詢，已即時派員到現場視察。地政總署向長江集團中心的管理公司表示不認為該路閘必須設置於「非專用車輛通道」上，管理公司遂把該路閘移走。在此之前，地政總署沒有收過這車輛通道的投訴。

問題(三):

就區內其他由私人發展商提供的公共設施，如行人天橋等，是否有同樣情況出現?

答(三):

就港島中西區而言，地政總署並未有收到性質相近的投訴。

(二〇〇八年九月二十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年九月

長江集團中心違反開放公共空間予市民享用

運輸署的回覆:

問題（一）：

當年政府要求發展商提供此『非專用車輛通道』的目的為何？是否已知道通道的另一個出入口花旗銀行廣場是位於私人土地？就有關特殊情況是否已有條文保障公眾人士能自由使用通道的權利？

答(一):

當年政府要求發展商提供有關車輛通道是為顧及當時已存在連接前花園道多層停車場的行人通道及該停車場日後重建發展的需要，詳情請參閱地政署回覆。

問題（二）：

請問地政總署及運輸署在事件被報導前，是否知悉長江中心管理公司涉嫌違反地契規定，在『非專用車輛通道』上安裝閘門，限制公眾自由出入通道？如知悉，署方可曾就事件作出任何跟進，請提供資料。如否，請解釋未有定期巡查及監管的原因，是否涉及監管不力。

答(二):

關於發展商履行地契條款情況，請參閱地政署回覆。

問題(三):

就區內其他由私人發展商提供的公共設施，如行人天橋等，是否有同樣情況出現？

答(三):

關於發展商履行地契條款情況，請參閱地政署回覆。

(二〇〇八年九月二十六日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇八年九月