

離島區議會
文件 IDC 38/2009 號

有關愉景灣大白灣沙灘管理費的提問

容詠嫦議員通知本會，在本年 4 月 6 日舉行的離島區議會會議上，她將會提出以下問題：

“ 現時，愉景灣居民需要就愉景灣大白灣沙灘繳付龐大的管理及維修費用。根據愉景灣地契，大白灣沙灘是一個公眾泳灘，並需要開放給公眾使用，而愉景灣分區計劃大綱圖(Outline Zoning Plan)亦把大白灣沙灘劃為公眾地方。此外，2004 年審計署署長第 43 號報告書指出，愉景灣發展商在 2002 年 7 月告知地政總署，已在愉景灣提供一些公眾康樂設施，當中包括大白灣沙灘。而且，愉景灣大廈公契亦列明大白灣沙灘是公眾沙灘。由此可見，大白灣沙灘理應是公眾地方。

香港興業有限公司(香港興業)最近就有關問題回覆，表示根據愉景灣大廈公契，大白灣沙灘是城市保留用地(City Retained Areas)，愉景灣服務管理有限公司(管理公司)獲授權把沙灘視作城市共用地方(City Common Areas)管理，以供全體愉景灣業主使用，業主因此有責任承擔城市共用地方的管理及維修費用。香港興業亦指出，有關授權雖然沒有正式書面文件證明，但由於有關做法已超過 20 年，已是不成文慣例，因此授權是合法的。

上述授權既然沒有正式證明文件，它的合法性頓成疑問，況且大白灣沙灘是公眾沙灘，香港興業如何能夠把一個公眾地方批予管理公司管理？又如何能夠把一個開放給公眾使用的地方，在未有法律證明文件之下批予愉景灣全體業主，繼而要求愉景灣業主繳付有關的管理及維修費用？而且，管理公司是香港興業的子公司，亦即兩家公司屬同一集團。本人認為，上述情況根本不合情理，有關問題需要盡快釐清，以保障愉景灣小學業主的權益。本人要求地政總署、法律諮詢及田土轉易處、規劃署、香港興業有限公司和愉景灣服務管理有限公司委派代表出席會議，回應上述的提問。”

離島區議會秘書處

檔號： IDC 2/1/06

IS 151/5/02

日期：2009 年 3 月 18 日