



The Link Properties Limited 領匯物業有限公司

長發邨 地契於 2006 年 3 月 23 日起生效，有關停車場車位分配需根據長發邨地契條規定，詳情如下 :-

	長發邨	青泰苑	青雅苑
私家車位	135 個	300 個	102 個
電單車位	43 個	無	無
貨車位	10 個	無	無

領匯在停車場電腦系統完成更新及收集居民住址資料後，於 2009 年十月發現長發邨車位實際出租情況跟地契條文規定有別，例如將電單車及貨車車位出租予青泰苑及青雅苑居民及巴士違規停泊在貨車位。此類問題在相當數量領匯旗下停車場均有出現（詳情請參閱二零一一年二月十八日東方日報之相關報道）。至今，領匯已向地政署提出了 177 個豁免申請，超過一千六百名居民受影響。

	涉及車位數目	涉及屋邨數目
a. 增加電單車車位數量	444	30
b. 放寬巴士停泊在貨車位	550	110
c. 附屬屋苑		
C1. 私家車	21	1
C2. 電單車	578	30
C3. 貨車	42	13

領匯於 2010 年初將電單車及貨車車位出租予青泰苑及青雅苑居民的情況通知地政總署並提出相關之豁免申請。

The Link Properties Limited 領匯物業有限公司

領匯考慮到若立即終止出租電單車及貨車車位予青泰苑及青雅苑現有用戶，可能會對其生活帶來嚴重影響，因此決定在收到地政總署有關豁免申請回覆前，容許青泰苑及青雅苑現有用戶繼續使用長發邨電單車和貨車車位。唯青雅苑及青泰苑居民之電單車及貨車車位新申請則不會接受。

領匯發現問題後，曾去信地政總署要求在審批此項申請時，能以「特事特辦」的態度處理，並要求署方豁免收取行政費及收取象徵式的豁免費以便豁免許可更易落實，使青雅苑及青泰苑居民可繼續享用有關設施。惟地政總署並沒有因事件的獨特性接納本公司建議，並回覆表示署方只會根據既有程序收取相關費用，並保留追收違例期間的豁免費用及相關利息。

領匯及後亦主動聯絡房屋署及地政總署商討解決辦法，唯兩署在此問題上所提供之協助極之有限，只要求領匯在處理有關事宜上，除了商業角度考慮外亦應盡其社會企業責任，並重申所有豁免申請均會遵從地政總署之相關程序。

以下為領匯就長發邨停車場所提出之豁免申請詳情：-

- 一、容許 1 輛巴士停泊於長發邨貨車車位及
- 二、容許青雅/青泰苑及長發邨居民共同使用長發邨內 6 個貨車車位及
- 三、容許青雅/青泰苑居民及長發邨居民共同使用長發邨內 34 個電單車車位，

領匯於 2011 年 1 月 27 日收到地政總署就長發邨豁免申請之批核文件。地政總署就上述之豁免申請，提出相等於豁免期內百份百出租情況下之 85% 收入為豁免費用，另外更要繳付 \$30,500 的行政費，六個月豁免費按金及每年提交相關出租詳情的核數師報告。領匯認為地政處所提出的豁免許可條件十分苛刻，費用高昂致領匯連營運成本(收入之百份之四十二也未能收回，而豁免費之計算基礎亦站不住腳，實難於商業原則下運作。

The Link Properties Limited 領匯物業有限公司

領匯對此結果深表失望並同時提出以下觀點：-

- 1) 據了解，長發邨停車場於規劃時應要預留足夠停車位以滿足青雅苑及青泰苑居民之泊車需要。但長發邨地契中只預留私家車車位予青雅苑及青泰苑居民，並沒有預留任何電單車及貨車車位予兩個屋苑居民。大部份青雅苑及青泰苑電單車及貨車車位用戶均表示，他們在房委會出售停車場資產前一直享用有關設施。況且在過往的抽籤中，他們一直與長發邨居民排予同一優先次序，在合理期望的原則下兩個屋苑的居民相信他們是擁有權利使用長發邨的電單車及貨車車位。青雅苑及青泰苑居民向領匯表示屋委會出售資產予領匯後，他們的權利根據房屋條例是不應受到剝削。惟領匯需根據地契條文租予合資人士，在未得到地政總署豁免許可前，領匯惟有容許現有用戶繼續使用有關設施，但凍結兩屋苑新用戶申請。
- 2) 對於房委會對外解說當年公共屋邨對車位需求不高，房委會遂向地政總署申請豁免，豁免期內可讓公共屋邨以外人士租用車位停泊電單車，惟豁免期已隨停車場業權轉讓予領匯後完結。倘領匯現擬繼續向邨外人士出租電單車車位，須自行評估並向地政署申請豁免。領匯覺得這說法並不恰可。房委會在物業移交時並沒有向領匯提供不合乎地契附屬居屋車場使用者名單及向受影響居民交代相關詳情。在領匯招股文件內所提及的停車場豁免書只是指向公眾人士提供車位的豁免(此豁免在契約移交後終止)，在長發邨契約訂立前，領匯和相關受影響青雅苑及青泰苑居民是無從得知該兩屋苑居民是被界定為公眾人士。雖然長發邨停車場於規劃時是要預留足夠停車位以滿足青雅苑及青泰苑居民之泊車需要，而這論點亦在青泰苑和青雅苑的售樓文件中得以確認，但地契內文卻沒有如實反影。
- 3) 地政總署在批核長發邨車位豁免申請時，並沒有充份考慮事件背景及居民實際需要。只沿用固有“申請車位轉為公眾車位”之審批標準，以致豁免費用高昂並遠超商業機構所能承擔之水平，連營運成本也未能收回。須知在當今情況下，領匯亦甚為無助。一方面，房委會並沒有向領匯交代過住不合乎地契附屬居屋車場詳情。再者，房委會亦沒有在與地政署議訂地契過程中，於地契中清楚訂明條文以處理存在多年之跨邨及巴士泊車等情況。現今兩政府部門間之失誤則要居民及領匯承擔苦果，實屬不公！厘定 85%收入為豁免費，此一基礎根本不可能用於居民及領匯無過失之情況。而兩政府部門間之失誤所產生之後果要居民及領匯承擔實為不能接受。

---

The Link Properties Limited 領匯物業有限公司

- 4) 領匯曾向房委會建議，要求房屋署於長發邨或其屬下屋苑於提供電單車車位及貨車車位，唯此建議尚未得到房屋署正面回應。
- 5) 豁免許可並不代表政府確認青雅苑及青泰苑居民的權利，青雅苑及青泰苑居民使用長發邨停車場的權利應在地契中彰顯。簡單而言，豁免許可只屬短期臨時方案，需要每年申請延續並可收回，並不保障青雅苑和青泰苑與長發邨居民平等長遠使用長發邨停車場的權利。若房委會及地政總署確認青雅苑及青泰苑居民有權利享用長發邨停車場內的電單車及貨車車位，房委會應向地政總署提出修訂地契條款，以便永久解決及確認青雅苑及青泰苑居民使用長發邨停車場的電單車及貨車車位權利。
- 6) 領匯懇切期望此事能於各方積極配合下得到完滿解決，以解決居民因車位不足帶來的泊車之苦。