

西貢區議會

主席及全體會員:

2017年9月5日

西貢區議會會議提出動議

要求地政總署重新審視批地條例及收地程序保障小業主權益**背景:**

政府為節省開支及減少管理工作，在賣地或批地時，均要求發展商興建一些建築物，如道路及橋樑等設施，往後亦要屋苑負責維修及管理，故地政總署的批地條款更將部分公共空間劃為私人管理範圍，變相令小業主額外負擔此等費用。例如：

1. 清水灣半島外的蓬萊路，其管理及維修雖由屋苑負責，但道路卻是非專用通道，所有外來車輛都有權使用，故衍生蓬萊路經常有違泊問題，但屋苑卻無執法權，令管理變得混亂。
2. 政府批出星河明居時，於地契註明發展商須提供交通交匯處、扶手電梯及隔音屏障等，並負責維修保養責任，任由發展商將責任轉嫁到小業主身上。
3. 港灣豪庭的小業主原以為屋苑平台屬住戶專用，當發現有大量非屋苑市民進入，才知道該平台是公共空間。

另外，政府及地政署在處理基建工程中亦各有改善空間。例如政府在收地時，需加強與地區人士及持份者溝通，雙方必須互相了解及洽商，才會對結果產生重大的影響。而地政署在處理投訴/查詢/短期租約/地區小型工程批地申請時，亦要清晰準確地掌握業權資料，另更新資料亦需與時並進，例如及時更新查詢業權的電子平台。

地政總署在批地時沒有審視實際情況，罔顧小業主權益，將公共空間或設施的管理及維修責任強加在小業主身上，強迫支付額外費用處理大眾問題，對他們造成不公。同時他們在管理上往往有責無權，造成社區矛盾，而政府部門如警務處、民政處、運輸署、消防處等政府部門，亦要花費人力物力，去處理此等無法根治的社區深層次問題。

建議:

要求地政總署重新審視批地條例及收地程序保障小業主權益，並加強與地區人士及持份者溝通，締造共贏局面。另亦需增加資源，準確掌握及處理業權資料。

本動議文件「要求地政總署重新審視批地條例及收地程序保障小業主權益」，提呈 2017 年 9 月 5 日西貢區議會大會討論。



動議：陳繼偉議員

和議：方國珊議員



張美雄議員



張展鵬議員

2017年8月18日