



沙田區議會  
發展及房屋委員會

衛慶祥先生的提問：

“月前，新城市廣場被發現曾關閉場內的公共空間，而部分通道亦被關閉及上鎖。就此，本人謹提出下列問題：

- (a) 新城市廣場管理處可有關閉場內的公共空間及將部分通道上鎖？如有，原因為何？
- (b) 根據批地條款，新城市廣場內的公共空間是否必須開放予公眾人士使用？若然違反有關規定，可有任何罰則？倘若要關閉，是否必須向有關部門申請及需要獲得有關部門批准？
- (c) 相關部門可有就前述事宜收過市民投訴？如有，共有多少宗？部門可有採取甚麼行動？
- (d) 就新城市廣場部分通道被上鎖及不開放一事，相關部門可有收過任何投訴？此事是否涉及違反批地條款或／及《消防條例》？相關部門可有採取甚麼行動？
- (e) 根據批地條款，沙田有哪些商場及屋苑的公共空間按照規定，必須向外開放及讓公眾人士使用？在過去三年內，沙田區可有任何商場或／及屋苑曾違反有關規定？如有，是哪個／哪些？”

## 沙田地政處的綜合回覆：

新城市廣場第一期位於沙田市地段第 143 號。

根據相關地契條款，業權人須容許公眾於任何時間內作合法目的行經該地段以便到達毗鄰私人地段，東鐵線沙田站及巴士總站。承批人亦須於每天上午 7 時至晚上 10 時開放位於第三層、第五層、第七層及第九層的綠化天台。

沙田地政處於過往數月曾收到有關新城市廣場封閉廣場內公眾通道或綠化天台的投訴，詳情如下：

- 14 宗有關新城市廣場於 2019 年 7 月 14 日晚上封鎖公眾通道入口
- 80 宗有關新城市廣場於 2019 年 10 月 1 日至 8 日期間數次封閉公眾通道
- 166 宗有關新城市廣場於 2020 年 1 月期間封閉綠化天台出入口通道

沙田地政處於收到投訴後已向業權人作出跟進，詳情如下：

- 業權人否認於 2019 年 7 月 14 日晚上封閉公眾通道。沙田地政處未能掌握證據顯示有關時段有違契情況。
- 就 2019 年 10 月 1 日至 8 日期間封閉公眾通道的投訴，業權人回覆於上述期間沙田地區曾舉行多次社會活動，影響新城市廣場及毗鄰沙田站的正常運作，因此新城市廣場曾整個封閉或提早結束營業時間。業權人因安全考慮封閉部分通道，並解釋新城市廣場與毗鄰物業的連接通道有不同路徑，公眾人士仍可利用其中某些路徑到達毗鄰物業，沙田站及巴士總站。由於有關地契條款及批核建築圖則並沒有就有關公眾通道指定其特定位置、範圍或走線，沙田地政處未能確認有違契情況。
- 調查後確認綠化天台的投訴，並去信要求業權人立即糾正違契情況。其後，承批人亦已將有關綠化天台出入口通道開放給公眾使用。

總括而言沙田地政處收到投訴後，已採取積極行動跟進，曾經出現的違規情況已獲糾正。一般而言，若業權人已經糾正違契情況，地

政總署在地契上並沒有任何法律基礎可向業權人追討豁免費。

沙田區內有 41 個私人發展項目須根據地契要求於其私人地段內提供公眾通道，另外有 3 個私人發展項目須提供公眾休憩空間。有關資料現可在政府的「地理資訊地圖」網頁查閱。

根據沙田地政處紀錄，過往三年並未收到有關封閉私人發展項目內公眾休憩空間的投訴。而涉及關閉公眾通道的投訴，除以上所述新城市廣場個案，沙田地政處現正跟進沙田怡成坊圍翠華花園及田園閣有幼稚園涉嫌違契佔用部分公眾通道。

### 消防處的回覆：

提問(c)及(d)

在 2019 年 12 月 1 日至今年 2 月 25 日期間，消防處共接獲 8 宗有關新城市廣場走火通道被上鎖的投訴，並進行了 15 次巡查。

本處人員於去年 12 月 31 日及今年 1 月 1 日的巡查中，發現新城市廣場地下有樓梯出口位置被上鎖。應本處人員要求，有關負責人已即時解鎖。

於今年 1 月 3 日，本處人員發現新城市廣場三樓一間店舖外的出口門被上鎖。應本處人員要求，有關負責人已即時解鎖。在 1 月 3 日後的巡查中，本處人員再沒有發現新城市廣場的逃生途徑被上鎖。

由於新城市廣場的逃生途徑曾於去年 12 月 31 日，今年 1 月 1 日及 3 日被上鎖，涉嫌違反香港法例第 95F 章《消防（消除火警危險）規例》第 15 條 — 鎖上逃生途徑，本處現正根據法例向有關負責人採取執法行動。

根據香港法例第 95F 章《消防（消除火警危險）規例》，任何人違反該條例，首次定罪，可處第 6 級罰款（即 \$100,000）；如屬其後每次定罪，可處罰款 \$200,000 及監禁一年，並可就該罪行持續的每日另處罰款 \$20,000。

啟勝管理服務有限公司(新城市廣場服務處)的綜合回覆：

抱歉本處未能派員出席沙田區議會發展及房屋委員會 2020 年的第二次會議。

就議員的查詢，由於本處正積極配合相關政府部門對事件的跟進，因此抱歉暫時未能提供相關資料。敬請見諒。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零二零年三月