

# 商場職員

## 又封公共空間阻途人 涉違契違法

# 呢度私家地，我話封就封！



《大公報》本月6日以「商場封公共空間 市民怨路窄難行」為題，獨家披露北角華滙中心近年每逢周日圍封廣場，嚴重阻礙市民通行後，見報當天下午，商場曾有所收斂撤回圍封。然而隨後連續的兩個周日，商場管理固態復萌，不但繼續圍封廣場及行人路接連的空間，在大公報記者訪問途人意見時，更用手粗暴遮擋鏡頭阻撓記者拍攝。法律界人士稱該商場圍封指定公眾通道違反契約，亦涉嫌觸犯「在公眾地方造成阻礙罪」。

屋宇署回覆《大公報》，透露已去信該大廈業主立案法團，提醒其須開放有關私人地方給公眾使用。

大公報記者 施文達、盛德文、黃山（文）  
施文達、盧剛昌（圖）  
李斯達（資料整理）



▲商場姓文的物管職員伸手阻止記者拍攝現場實況，並囂張地說：「呢度係私家地，我話封就封！」

▲華滙中心幾乎每逢周日都用雪糕筒和膠帶，把對出馬寶道的整個廣場圍封起來，僅留狹窄路面供公眾通行及進出港鐵站。

大公報接連兩個周日（13日）清晨及（20日）早上7時30分，發現華滙中心管理處的職員再用雪糕筒和膠帶，把中心對出馬寶道的整個廣場圍封起來，僅留只容兩個身位闊的狹窄路面供市民通行及出入港鐵站。華滙封地後，有職員用相機從不同角度拍攝圍封空間，當記者趨前採訪時，職員即惡形惡相地說：「你係辦公時間問客戶服務部。」他在拍攝記者樣貌後離開。數分鐘後，3名穿紅衫的職員在圍封範圍拉喉洗地，一名掃地阿叔又用手機拍攝記者樣貌，另一名紅衫阿嬈說「我聽指示做嘢」，並用手機拍攝一直站在圍封範圍外的記者，其間一名姓文的物管職員用手遮擋記者的手機鏡頭，阻止記者拍攝現場實況，並囂張地說：「呢度係私家地，我話封就封！」



掃一掃 有片睇

### 搗幼途人狼狽 輪椅漢受阻

記者目擊途人在被圍封後的狹窄行人路需相互側身避讓，部分搗幼而行的家庭主婦非常狼狽。一名坐電動輪椅的男子路過時受阻，指着被圍封空間不滿地大聲說：「搵個大鎖鎖住吧！」當記者問他意見時，他嘲諷說：「呢個設計唔好，佢（華滙）應該整個大門搵個大鎖鎖住，呢個商場唔好畀人入，咁就完全屬於自己，好似自己屋企；商場無人客就好，你睇見佢有無生意！」



▲坐電動輪椅的男士路過圍封空間，不滿地說：「搵個大鎖鎖住吧！」

華滙圍封公共空間後，三五成群的外傭走到在圍封線對出的馬寶道車路，用紙皮搭起臨時「工作枱」，接收同鄉的大型貨物打包和託運，一個大鐵架載滿一袋袋託運的貨物霸佔馬路邊，令單線行車的馬寶道險象環生。民怨沸騰之下，商場職員下午4時拆除膠帶收起雪糕筒，但仍惡狠狠地企圖遮擋記者鏡頭，姓文的華滙中心管理督察稱按公司指示的範圍圍封。

翻查公開資料，華滙中心發展商添潤企業1996年與政府簽訂契約，文件附圖則顯示華滙中心對開的1515.333平方米為建議馬寶道2至28號重新發展範圍，而圖則上連接行人路的斜紋區別列明是公眾通道，面積36.248平方米。

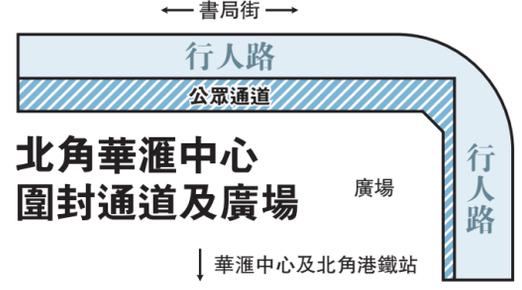
香港法學交流基金會副主席、法學教授傅健慈看過相關契約資料後，直指該商場下方及對出的千五平方米的空間，以及發展商付16400元行政費的指定公眾通道，都應讓公眾通行：「協議寫明要開放私人地方，不能造成任何阻礙，確係任何人士可從不同方向行經指定公眾通道。」傅健慈針對阻街的人士，食環署人員或警察可以引用第228章《簡易程序治罪條例》第4A條的「在公眾地方造成阻礙罪」執法，任何人無合法權限或解釋而陳列或留下，或導致陳列或留下任何物品或東西，而這些物品或東西對在公眾地方的人或車輛造成阻礙、不便或危害者，或可能對在公眾地方的人或車輛造成阻礙、不便或危害者，可處第2級罰款或監禁3個月。

### 屋宇署：再去信法團促解封

屋宇署回覆大公報查詢時指出，根據批准圖則，華滙中心地下鄰近書局街入口前的空地屬私人土地。惟根據政府與華滙中心業主簽訂的《撥出私有地方供公眾使用的契約》（公用契約），業主須開放接近行人路部分地方供公眾使用。屋宇署根據《大公報》提供11月20日上午在華滙中心拍攝的圍封照片，署方指接近行人路必須供公眾使用的地方被膠索臨時圍封，屋宇署指管理公司表示，他們定期於上址進行清潔及維修，署方已於11月初及再去信該大廈業主立案法團，提醒其在公用契約下須開放私有地方供公眾使用的責任，署方會繼續監察上址供公眾使用的地方。



▲《大公報》早前獨家披露，北角華滙中心每逢周日圍封廣場公共空間，嚴重阻礙市民通行。



### 北角華滙中心圍封通道及廣場

### 街坊：越封越出 好唔方便

居住在華滙中心旁的街坊李太氣憤地表示：「太離譜、囂張，上一次星期日見商場撤銷了圍封，以為知錯解封，點知是曇花一現，今天（13日）又依然故我毫無收斂。」她希望《大公報》為民發聲，公開背後的地產霸權，政府部門加強執法還市民暢通無阻。另一名北角老街坊指華滙商場要阻止外傭在商場門外空地擺放包裹，所以在周日全日圍封，卻阻礙途人：「咁封住，人行都唔方便，管理員其實可以叫外傭唔好擺放物件阻塞，而唔係封路。」在附近開店的曾小姐和友人需要到華滙中心底層的港鐵站，無奈要兜大圈才能進入，不禁問：「點解要圍住？是誰給權力商場封的？」

關小姐和盧女士表示不接受這種霸權式的圍封：「以前不是這樣的，現在逢假日就封，而且封得好大好闊好誇張，差不多佔晒行人道。」附近居民黃小姐和友人表示，商場每逢假期都會圍封，已好幾年：「唔知點解越圍越出，還加上雪糕筒，唔應該囉，公眾地方嚟嘛，商場無理由咁圍封！」



### 誰有權封？

曾小姐和友人需要到華滙中心底層的港鐵站，無奈要兜大圈才能進入：

「點解要圍住？是誰給權力商場封的？」



### 無理由封

黃小姐：「唔應該囉，公眾地方嚟嘛，商場無理由咁圍封！」

## 華滙中心管理公司與泛海系關係密切

### 同一地址

圍封公共空間的華滙中心，其管理公司為「豐寧物業管理有限公司」，豐寧的大股東為「滙漢控股有限公司」，滙漢控股的主要附屬公司有泛海酒店集團及泛海國際集團；而華滙中心發展商「添潤企業有限公司」的股東是「Savanno Company」，Savanno Company由泛海國際及泛海發展全資持有。根據公開資料，豐寧、滙漢、添潤、Savanno Company及泛海集團的辦事處都是灣仔萬通保險大廈同一地址，核心管理層為執行董事馮兆滔及潘政等。

現年73歲工程師馮兆滔為泛海集團、滙漢控股的主席及執董，亦是泛海集團上市附屬公司泛海酒店的執行董事。

馮兆滔也是泛海國際集團董事總經理行政總裁潘政的姊夫。泛海系及關聯的滙漢控股由馮兆滔及潘家「打穀」，《大公報》就華滙中心圍封公共空間事件向豐寧物業及滙漢控股發電郵查詢，惟至截稿前未有回覆。

## 時代廣場出租公共空間被索償

### 輿論焦點

本港現時有數以百計由私人管理的公共空間分布全港各區。其中有不少私人發展項目內的公共空間，因業主涉及未履行地契、規範公共休憩用地責任，並將其擅自圍封或「私有化」牟利，並限制公眾使用，成為輿論焦點，甚至鬧上法庭。

銅鑼灣時代廣場公共空間案，以及大角咀灣豪庭平台花園變私家地，均引起社會廣泛關注。

1989年城規會批准時代廣場的規劃申請，附帶條件包括須提供一定面積的公眾休憩空間及街道擴闊。1992年，屋宇地政署與業主簽定「撥出私有地方供公眾使用的契約」（公用契約），規定時代廣場的業主須開放相關用地予公眾作行人通道或靜態休閒活動，讓發展商換取較高地積比率及額外樓面的面積優惠。

2008年，傳媒揭發銅鑼灣時代廣場的業主把公共空間出租牟利，更嚴格限制公眾使用該空間。特區政府入稟法院向時代廣場索償，指時代廣場自1993年起，15年來在未許可下以28000元至124000元不等的日租，出租公共空間，獲得未經批准的利潤，要求賠償。此後，時代廣場不再驅趕逗留或休憩的市民。

大角咀灣豪庭在2008年初亦被傳媒揭發自2003年落成入伙以來，連續五年未按地契要求，把屋苑四樓平台花園約10.6萬平方呎的公共空間開放予公眾使用。事件經傳媒揭發後，地政總署規定平台花園上午7時至晚上10時須向公眾開放。

2011年6月，港灣豪庭業主立案法團向地政總署申請豁免，要求將平台花園「私有化」，改為私人休憩地。據據多年至2017年1月，城規會基於「申請會導致區內公眾休憩用地供應減少，及影響公眾使用該休憩用地」，否決申請。