

立法會發展事務委員會

私人發展項目內的公眾設施

目的

本文件告知委員政府就私人發展項目內供公眾使用的休憩空間和設施的提供和管理的有關政策與措施。

現行的政策與安排

2. 在私人發展項目內提供公眾設施供公眾使用，原意是希望能促進綜合設計、善用土地及更妥善規劃用地，或使一些公眾設施得以較早落成，以滿足較廣的地區或全港需要或應付私人發展項目預計所帶來的人口。該等設施大致可分為以下幾類：

- (a) 政府、機構或社區設施，例如社區會堂、長者中心、學校等；
- (b) 休憩空間；
- (c) 行人及車輛通道，例如行人道、天橋和公共通道；以及
- (d) 公共交通總站。

3. 在私人發展項目內提供公眾設施供公眾使用，可能會在以下的情況出現：

- (a) 賣地——局／部門可建議在賣地條件中作出規定，發展商須在其發展項目內提供及維修保養若干公眾設施，以供公眾使用；
- (b) 私人發展／重建發展——凡須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可的發展項目，以及涉及批地、契約修訂或換地的發展項目，局／部門可建議提供某些公眾設施；或發展商本身可在其規劃申請書中建議提供這等設施，以爭取城規會給予批准。城規會其後在批准規劃申請時，可把上述要求列為

規劃條件。至於在「綜合發展區」地帶內進行的發展項目，發展商須以總綱發展藍圖的形式向城規會提出規劃申請。城規會在審批有關藍圖時，可加入這類條件。在可行的情況下(如當發展項目涉及新訂契約或修訂契約)，規定發展商須在其發展項目內提供及維修保養若干公眾設施以供公眾使用會列入土地契約條件。

4. 另外，有些情況是在私人樓宇範圍內提供港鐵設施、為擴闊街道而移後樓宇，以及提供穿過樓宇的行人通道，供公眾使用。根據《建築物條例》的規定，建築事務監督在以下情況下給予業主優惠作為補償，在計算這類樓宇的樓面總面積時豁免計算上述空間的面積，或給予額外樓面總面積，以：

- (a) 補償在私人樓宇內撥出若干空間供港鐵設施之用，上述空間的面積會在及當有需要供港鐵設施之用時移交政府；以及
- (b) 補償發展商撥出用地或部分地方作公眾通道(例如為擴闊街道而移後樓宇，以及提供穿過樓宇的行人通道)。業主的權利和義務會在公用契約內列明。

假如建築事務監督決定給予的額外樓面總面積導致超出契約所准許的上限，有關業主便需申請修訂契約，方可落實有關的額外樓面總面積。修訂契約申請如獲批准，有關業主將需繳付補價。

5. 一般來說，為了確保發展商遵行相關規定，建造該等設施，地政總署與屋宇署會在發展項目竣工後進行視察，審核發展項目以確定土地契約或核准建築圖則內的所有規定已獲履行後，才會發出完成規定事項證明書(俗稱「滿意紙」)(若適用的話)或入伙紙。

6. 政府、機構或社區設施、公共交通總站及港鐵設施通常會移交政府。至於其他設施，假如無需移交政府，則其管理、維修保養及開放給公眾使用等持續安排會受相關的合約文件(即土地契約或公用契約，視乎何者適用)的相關條文規管。地政總署和屋宇署會進行突擊巡查，以監察業主執行相關條文履行其持續義務的情況，並會在接到公眾投訴後採取行動。

7. 業主的權利與義務，詳載於相關的合約文件中。一般來說，私人發展項目的業主必須履行以下在相關的合約文件條文內所訂明的義務：

- (a) 容許公眾人士合法使用該等設施，以及確保該等地方暢通無阻(若適用的話)；以及
- (b) 妥善管理和維修保養該等設施，達至令政府感滿意的水平。

公眾可免費使用大部分的公眾設施，但某些設施除外，例如公眾收費停車場。

方便公眾人士使用公眾設施的優化措施

8. 為方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施，發展局最近採取了幾項措施，以優化有關安排及確保達致此目標。

9. 要方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施，關鍵在於公開資料和提高透明度。因此，發展局已要求地政總署和屋宇署擬備設有公眾設施的私人發展項目一覽表。在 2008 年 3 月 28 日，我們在發出新聞公報後，在政府網站 (www.devb.gov.hk、www.landsd.gov.hk 及 www.bd.gov.hk) 上載下述一覽表：

- (a) 地政總署擬備的一覽表：載有 152 個在 1997 年或之後落成並須根據土地契約提供公眾設施的私人發展項目一覽表；以及
- (b) 屋宇署擬備的一覽表：載有 79 個必須根據公用契約提供公眾設施的私人發展項目一覽表。

10. 鑑於公眾對休憩空間甚感興趣，地政總署除了擬備載有 152 個發展項目的一覽總綱表，又擬備了另一份載有 31 個設有休憩用地的發展項目一覽節略表，當中附有位置圖及照片，以便公眾識別這些設施。該署現正就 1997 年之前落成的私人發展項目，整理另一份類似的資料；一俟備妥，我們便會作出公布，但由於涉及的發展項目數目眾多，故較務實的方法為分批公布該等資料。屋宇署擬備的一

覽表主要涉及公眾通道和擴闊道路等公眾設施，只有一宗個案涉及作靜態休閒用途的休憩空間。這份一覽表已相當全面，在及當屋宇署簽立新的公用契約時，該署便會更新這份一覽表。地政總署亦會同樣地更新其擬備的一覽表。

11. 這些一覽表載列的資料包括所涉及的公眾設施、開放給公眾使用的現行安排，以及方便公眾人士查詢和投訴的聯絡電話號碼。自一覽表公布至今(截至 2008 年 4 月 15 日為止)，該兩個部門已合共接獲 82 項查詢及 12 宗投訴¹，當局亦已隨即採取跟進行動。

12. 發展局已去信香港地產建設商會，敦請該會提醒業內人士，土地契約或公用契約(視乎何者適用)已就提供該等設施及相關發展商／業主對該等設施的管理及維修保養責任作出明確規定。我們已強調，為處理公眾的各方面關注，業內人士時刻遵行有關規定是至為重要的。

13. 此外，地政總署與屋宇署已去信上文第 9 段所述的個別私人發展項目的業主立案法團或管理公司，要求他們採取以下的優化措施，方便公眾人士使用該等設施：

- (a) 在當眼處張貼告示，讓公眾得悉哪些設施開放給公眾使用；該等設施的位置和開放時間；負責管理和維修保養該等設施的單位及其聯絡電話號碼，以便公眾查詢；
- (b) 確保公眾人士能使用該等設施，而不會受阻或無理被拒；以及
- (c) 確保遵行土地契約或公用契約(視乎何者適用)內的其他條件。

14. 就上文第 9 段所述的資料，我們亦已向全港 18 區區議會提供其所屬地區內該等設施的一覽表，並請他們協助監察所屬地區內該等設施的使用情況，如發現任何需要當局跟進之處，務必通知我們。發展局局長將會親自在 2008 年 4 月 17 日召開的常規會議上，向 18

¹ 由於該兩個部門接獲的個案有可能重複(例如在屋宇署接獲的 5 宗投訴中，有 4 宗為地政總署一覽表中的個案而轉介給地政總署跟進)，因此，有關數字有可能涉及重複點算。

區區議會的主席及副主席簡介，並就如何可更方便區內居民使用該等公眾設施的優化方法，特別在使用休憩空間方面，徵詢他們的意見。

遵行有關規定

15. 2008年2月發表的一份學術文章列舉了若干個案，當中涉及私人發展項目內提供公眾設施的規劃條件。在研究過有關個案後，我們的結論是有關個案的規劃條件大體上已獲遵行。此外，當局近期已就上文第9段所述的一覽表內的私人發展項目進行巡查，結果顯示有關項目的土地契約或公用契約(視乎何者適用)的規定大體上已獲遵行。相關部門會就個別個案，採取適當的跟進行動。一般來說，業主在接獲相關部門的通知後，會作出適當的跟進行動。我們會密切監察公眾和區議會的反應，採取適當的跟進行動。

16. 另外，事務委員會要求當局提供資料，說明小業主未有遵行土地契約規定所須負上的責任。政府與承租人簽立的土地契約內已訂明承租人的義務，包括管理和維修保養其物業內公眾設施供公眾使用的責任，該等義務在相關的公契內亦有訂明。其後的承讓人(即在發展項目的業權轉讓給小業主後的單位擁有人)亦須履行上述義務。單位擁有人置業時，必須清楚明白該等義務。在物業轉易的過程中，相關的律師理應向單位準買家清楚解釋有關的責任。政府與香港地產建設商會磋商後，該會已在2006年發出指引，呼籲屬下會員在售楼說明書內採用較大或彩色字體，讓準買家得悉有關須負責維修保養發展項目內公眾設施的資料。

結論

17. 前瞻往後的工作，我們會檢討在私人發展項目內提供公眾設施的政策，並研究推行有關政策的事宜，包括探討設立機制，使私人發展項目內供公眾人士使用的休憩空間在位置、布局、設計與園景方面均能回應市民的訴求，以及尋求方法確保有關方面妥善和有效地履行其持續的義務，管理和維修保養該等設施，並開放給公眾使用。我們會繼續與立法會、區議會、相關界別的業內人士和專業人

士，以及所有持份者緊密合作，進一步加強這方面的工作。

發展局

2008年4月