

致 香港特別行政區立法會  
發展事務委員會

## 由環保觸覺撰寫

### 設於私人發展項目內的公共設施

私人發展項目內設有公共設施的由來，一般來說，是因為發展商可透過提供設施以獲得額外樓面，例如提供公共空間及行人路等。按香港法例第 123F 章建築物(規劃)規例第 22 條，若發展商把地面的面積作為公共用途，便可獲得額外的樓面面積以作補償，這額外面積可為公共空間的五倍。

政府給予額外樓面的誘因，著眼點是省卻開支，同時更可增加庫房的收入，而發展商不但負起提供公共設施的工作，更負起日後的管理和維修保養；政府在規劃和管理公共設施的控制權，很大程度上因而拱手相讓給了發展商，社會上近來相繼揭示出這類私人發展項目內的公共設施的不合理現象，很明顯這種做法衍生了各樣問題，需要檢討和改變。

問題的根源，正正在這項議題的題目內—「私人發展項目內的公共設施」，一個純以商業利益為主導的私人地產項目，要和服務市民大眾為目的的公共設施扯上關係，原則上實在已很牽強；發展商接受在地產項目內加建公共設施，情況就如搞出「環保露台」、「空中花園」的「環保」傑作差不多，目的不外乎藉此攫取額外的樓面面積，以賺取更多的利潤，或是基於引入人流以帶旺消費商場的考慮，無論如何，在這些前提下設立的公共設施，怎能要求它們能正真做到服務市民呢？

在上述的條件下建設出來的公共設施，真正的定義、設計和用途已變得混淆不清，發展商甚至是有意或無意地誤導大眾，把公共空間當作是私人地方，而擁有管理權的發展商更會因應自己的需要，替各個公共設施訂出五花八門的規矩；於是怪現象紛紛呈現：公共空間變作商業用途，原本供行人歇息的地方可能變相成了住客的平台花園，休憩的地方只准站沒得坐，在這些公共設施站崗的保安員數目比街上巡邏的警員還要多、對市民的舉措更是「關切」得多。

雖然政府表示地政總署和屋宇署會對在私人發展項目內提供的公眾設施進行突擊巡查，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；但政府拱手相讓管理權在先，很多有關的公共設施在設計時已不便於市民享用；對於地政總署和屋宇署將擬備設有公眾設施的私人發展項目一覽表，只算是搞清問題的第一步，隨著社會對公共空間意識的提高，當局要重新掌握主導

權，不能再依靠現有的監管機制解決當前問題。

城市的發展日趨密集，爲了對規劃工作有更好的掌握，政府不應再因循私人發展項目以建設公共設施來換取額外樓面的做法，否則除了以上提及的弊端外，還會繼續加深本會一向關注的屏風樓問題，本會極力反對之餘，亦希望政府權宜之計，在新勾地表的賣地章程內，盡量以劃一的準則，釐清公共空間的定義、用途和規則，收窄發展商的權力及加強違反了的罰則。

環保觸覺主席  
譚凱邦先生

二零零八年五月二十日

#### 聯絡方法

電話：8100 4877  
傳真：3011 9577  
電郵：info@greensense.org.hk