

香港中區花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓
立法會秘書處
發展事務委員會秘書處

各位發展事務委員會委員：

關於：私人發展項目內的公眾設施

本人作為愉景灣區議員，多年來一直十分關注公共空間和公眾設施在愉景灣發展項目內所引起的問題，由於愉景灣情況複雜，現簡單概括部分問題如下，以供委員會參考和討論：

審計署署長曾在 2004 年 10 月所發表的第 43 號報告書之中，探討了在愉景灣發展項目內所提供設施的情況。報告書指出，政府在 1982 年批准愉景灣總綱發展藍圖 5.0 時，同意愉景灣發展商在愉景灣土地內提供建築樓面面積 30,000 平方米和地盤面積 295,568 平方米的動態公眾康樂設施，以取代原來擬訂興建的公眾高爾夫球場（有關面積其後修訂為 20,500 平方米和 340,476 平方米）。

可是，直至現在，有關的替代公眾康樂設施尚未悉數興建，具體的建議亦未敲定，何時落成可謂遙遙無期。而且，當局並沒有為完工日期設限，以致發展商可以把興建設施的責任一拖再拖。這不但反映當局在審核地契條款和總綱發展藍圖時有欠周密，同時顯示出當局在跟進有關問題時態度有欠積極。

此外，當局在處理總綱發展藍圖的手法亦有欠妥善。愉景灣現時的總綱發展藍圖(MP No. 6.0E1)是於 2000 年所批准，根本已無法準確反映愉景灣未來的發展計劃。而且，政府往往透過附加總綱圖來修訂總綱發展藍圖，致使小業主根本無法確實掌握愉景灣的發展情況，對於發展商將如何設計及落實上述公眾康樂設施的發展，更是茫無頭緒，本人對這種小修小補、欠缺透明度的做法不敢苟同。

據本人所知，當局現正就愉景灣的北部發展項目審批總綱發展藍圖 MP 6.0N，本人不同意當局在尚未解決上述公眾康樂設施的問題以前，便就藍圖進行審批的工作。現時，愉景灣有百分之六十至七十的土地已經用作不同的發展，不少小業主都擔心，在發展商尚未悉數興建有關公眾康樂設施以前，愉景灣可用的土地已所餘無幾，屆時能否再騰出土地作興建有關設施之用恐成疑問。而且，按規劃，愉景灣北部有不少用地被劃作休憩用地，可供發展公眾康樂設施之用，因此，北部發展的設計更應小心處理。發展商現時尚未能按照 20 多年前審批總綱發展藍圖 5.0 時的條件，悉數提供有關公眾康樂設施，若當局現在驟然批准總綱發展藍圖 MP 6.0N，接納發展商有關愉景灣北部發展的設計，這做法未免不合常理，亦有欠妥當。

另一方面，若果當局能夠迫使發展商切實履行其責任，悉數提供有關公眾康樂設施，當局有責任協助愉景灣小業主釐清有關設施的管理維修權責。現時，愉景灣小業主需要承擔區內所有現存公共休憩空間的維修保養費用。許多小業主都擔心，一旦新添的公眾康樂設施落成，有關設施的維修保養責任會否再次由小業主承擔。本人想指出，在 1980 年代和 1990 年代於愉景灣置業的小業主現時都需要承擔愉景灣中央公園的維修保養費用，但中央公園卻是在 2000 年總綱發展藍圖 MP 6.0E1 獲批之後才規劃興建的。這樣的安排，對該批業主並不公平。此外，由於愉景灣情況特殊，地契和大廈公契條款複雜，以致小業主在區別「公共空間」時往往遇上難題，在釐清有關維修責任時亦更形困難。

有關公共空間和公眾設施的問題已困擾愉景灣多時，小業主多年來一直承擔著巨額的管理維修費用，對於尚未興建的公眾康樂設施，管理維修責任到底屬誰，小業主無不感到憂慮。小業主十分關注當局將會採取甚麼措施，確保發展商履行其責任，以解決愉景灣內缺乏公眾康樂設施的問題，但同時亦擔心在有關設施落成以後，他們將要承擔更巨額的管理維修費用。愉景灣小業主都希望，當局和立法會能夠積極跟進，並提供協助，以盡快解決有關問題。

其實，上述的情況只是愉景灣公共空間問題的冰山一角，但由此可見，在私

人發展項目內提供公共空間和公眾設施，問題複雜，影響深遠，而時代廣場、長江中心等事例亦反映出這問題上存在著許多灰色地帶。因此，政府有責任積極跟進有關問題，並盡快制定清晰的政策和指引，堵塞種種的漏洞，尤其是在釐清管理及維修責任方面，以保障全港小業主的權益。

離島區議會議員(愉景灣)

容詠嫦

2009年2月9日

副本抄送：離島區議會秘書處 (傳真: 2542 0183)