



回應「私人發展項目內提供的公眾設施」的意見書

民主黨

二零零九年二月十六日

近期社會越來越關注由私人發展項目內提供的公眾設施所引發的問題，包括公共空間的位置與設計、保養維修及管理、以及政府如何監察這些設施等等。雖然政府在幾份資料文件內重申，由私人發展項目提供公眾設施能達到善用土地、達致綜合規劃及適時提供公眾設施等政策目標，但近年多個有關公眾休憩空間個案均反映現行政策有諸多漏洞，令公眾未能自由使用公眾休憩空間之餘，更會因為維修和管理等問題令私人住宅項目的業主受到影響。

位置與設計

政府公布合共三十六個設有公眾休憩空間的發展項目中，共有七個位於高層平台，另外有五個位於地下高層或閣樓位置，這十二個公共休憩空間全部由私人住宅項目提供。由於這些公眾休憩空間並非位於地面，有些更需要拾級而上，公眾使用公眾休憩空間會顯得較困難。

此外，位處平台的公眾休憩空間也會引起住宅項目的保安及管理問題，住宅項目的平台多與住宅的樓層相連，有些屋苑設計則讓通往公眾休憩空間的升降機也可停留在各個住宅樓層，因此，當公眾自由出入或使用公共休憩空間時，屋苑住戶的安全也受到不同程度的影響，而且，有關物業的管理人員也需要管理公眾出入公共休憩空間，令管理工作變得困難。民主黨相信，港灣豪庭的個案只是其中之一，其他位於平台的公眾休憩空間在保安及管理上也會有不同程度的問題。

雖然政府在二零零八年十二月八日的發展事務委員會特別會議回應有關問題時，表示不再將公眾休憩空間規劃在私人住宅項目之中。然而，除此以外，城市規劃委員會在審批日後提供公眾休憩空間的發展項目時，應注意該空間與私人空間之間的接連，在規劃上應優先將公共休憩空間設置於地面，以及檢視發展商如何分隔及保安措施，確保私人空間與公共休憩空間能清楚劃分，避免引致保安及管理問題，令市民可自由使用公眾休憩空間之餘，也可減低對該物業業主的影響。

保養、維修與管理

雖然政府指已有規定售樓書須提供樓宇資料包括政府租契主要條款，但現時售樓書提供樓宇資料包括政府租契主要條款，當中很多只有英文條款，並使用一般不

易理解字詞，以及沒有相應圖則解說，個別售樓書以細小字體刊載條款，使準買家不易察覺，資料的發放也未夠齊全，不夠清晰，準買家難以從中明瞭他們需負的責任，特別為公眾設施如行人通道或公眾休憩用地的維修保養履行的責任。

民主黨要求政府盡快檢討及修訂現時預售樓花同意方案的規定，要求設定統一的標準、格式及義，包括字款大細，加入相應圖則等，以改善現時不清晰地方，使準買家容易明白政府租契賦予業主所須負擔的法律責任，特別是提供、維修保養公眾設施的責任。政府並須檢討監管網上樓書，及研究規定發展商及地產代理如有提供網上推介或網上樓書服務，須於網上詳細披露政府租契及公共契約中業主需負的法律責任，如同刊印的售樓書，以便利準買家能清晰地查看政府租契或公共契約中業主需要履行的法律責任。

另外，政府在資料文件內指出正訂定私人用地上公眾休憩空間的管理指引，協助業主管理有關空間。其實，相比私人住宅項目，由商業發展項目提供的公眾休憩空間的管理方式應更有彈性，容許不同的團體及人士在這些空間內進行展覽活動或街頭表演，因此，民主黨建議，政府在訂定管理指引時應鼓勵發展商以象徵式的收費將公眾休憩空間租借予不同藝術工作者、街頭表演者或非政府機構，鼓勵他們使用該地舉行展覽活動或街頭表演，除可為本港提供更多活動及藝術平台外，也可為該商業用地招來顧客及遊人。同時，政府應制訂獨立的投訴機制，處理業主與活動舉辦者之間的糾紛。

政府監察與執法

雖然政府的資料文件指地政總署與屋宇署會在每項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發展商履行後，才會發出完成規定事項證明書或入伙紙，而且這兩個部門也會進行突擊巡查，以確保業主持續履行有關義務。可是，早前由公眾休憩空間引發社會關注的其中一點就是，有發展商利用出租公眾休憩空間予商業活動賺取場租收益，明顯有違「公用契約」內的條款，包括業主不可把該等設施出租作其他用途以獲取利益，並妨礙其他公眾人士使用這些設施。政府部門的突擊巡查未能遏阻業主違反「公用契約」，反映出政府對現時的情況未有加以關注，政府應加強巡查，確保業主不會以不同措施阻止公眾使用該公眾休憩空間，同時政府也應制訂罰則，以便對違反「公用契約」的公眾休憩空間的業主起阻嚇作用。

豁免土地契約內有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的規定

政府就是否豁免土地契約內有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的規定，提出合共五項原則，但政府卻未有基於這些原則進一步公佈詳細的評審標準，使公眾無法得知政府實際上以什麼準則決定賦予豁免土地契約規定的權力，以及其他個案不符合評審標準的原因。

其後，政府雖補充文件陳述港灣豪庭個案獨特的原因，但仍未能釋除民主黨對其

他位處私人屋苑平台的公眾休憩空間同樣能申請豁免的懷疑。早前民主黨的立法會議員已提出不同私人屋苑的情況，證明港灣豪庭並非是惟一的特殊個案，因為現時也有不少公共空間也在私人物業範圍內，但公眾難以使用這些休憩空間，政府應將這些個案一併考慮，並交由區議會和公眾作公開討論，以訂立一個清晰的豁免政策。

事實上，現有的私人住宅的範圍內也有不少公眾休憩空間，有些建於私人住宅的平台，也有位於私人土地的地下位置。這些公眾休憩空間的位置、設計、管理和保養也會嚴重影響公眾能否方便使用，但政府卻只考慮十二個位處私人住宅平台的公共空間個案，其中又只有港灣豪庭獲准贖回其設於平台上的公共空間，至於位處在其他私人土地上的公眾休憩空間卻隻字未提，這種做法不但可能會使公眾覺得不公，更可能會掀起法律訴訟。

民主黨認為，政府應增加透明度，公佈豁免安排的原則和評審標準，同時應檢視所有私人土地的公共空間個案，並向合資格的屋苑業主提供豁免安排，以確立清晰的豁免及回購政策。若政府打算以恩恤理由，准許私人住宅回購公眾休憩空間，則不應該只限在十二個私人屋苑平台的公共空間，而應該推而廣之，將所有在私人土地上公共空間的個案，全部交予區議會及公眾討論。若有個案符合評審標準，政府應該考慮讓物業業主提出同樣的豁免申請。