

# 本土行動就「私人發展項目內提供的公眾設施」的意見

一) 部分屋苑業主要求政府按酌情權禁止公眾進入地契列明的公眾休憩用地，我們並不贊同這做法。首先這是要維護公眾使用法定休憩用地的權利。而從實際情況考慮，業主經常指摘「街外人」在休憩用地活動會威脅到住客安全，這明顯言過其實。香港很多著名的大型私人屋苑，如黃埔花園、太古城、美孚新村等，均不禁止公眾步行至屋苑平台，幾十年來，我們並沒有聽聞那裏出現什麼保安危機。涉事的業主們自然希望擴大對屋苑內空間的控制，免卻麻煩，但政府沒有理由輕易為照顧業主對保安的過份要求，取消公眾按地契使用該等休憩用地的權利。

二) 反對讓業主贖回空間壟斷權的另一個原因是，當該等大型私人屋苑的發展商跟地政總署私下討論補地價金額時，公眾不能排除提供公共設施的成本已反映於金額上。雖然發展局官員多次指出發展商不會因為提供公眾休憩用地而獲得地價優惠，但此說不能令人入信，地政總署〈作業備考編號 1/2006〉指出，發展商可以就政府的開價提出異議，亦可以出席政府的"valuation conference"議價。由於這些會議全是閉門進行，公眾無從知道「提供公共設施」曾否被發展商提出作為議價的理由，或者政府曾否以此理由接受議價。

三) 政府在此事的討論過程中，多次強調批出綜合發展區大型地皮，以及讓發展商興建及管理公共設施及公眾休憩用地的政策沒錯，我們對此不敢苟同。我們認為，這種政策是另一種大規模的公共資源私有化，當批給私人發展商的綜合發展區或其他發展用地愈來愈大，變相將大量原來屬於公眾、由政府直接管理的空間私有化（西九龍、將軍澳及馬鞍山是最清楚的例子）。政府這種做法一方面是配合了愈來愈財雄勢大的地產商的胃口，另一方面則卸下興建部分公共設施和管理人手（警察等）的責任。這類綜合發展區及類似的大型地產發展，美其名是讓發展商更好地規劃，實際是「圈地政策」，不單沒有促進社區融合，反而加劇了階級隔離和空間區隔（spatial exclusion）。此政策也許為庫房帶來了比較多的賣地收益，但政策對城市發展和市民生活的負面影響則未被提及。

綜合發展區等大型發展模式令大地產商壟斷市場，令社區加速仕紳化（gentrification），所有人被迫留在室內、由私人管理的消費空間，多姿多采的公共街道生活變得不可能。我們認為，香港的土地及規劃政策不能一面倒向大型發展傾斜，應該容許部分地區恢復「以人為尺度」（human scale）的小街區空間形式。

公共空間要鬆綁，而不是私有化。目前不管是政府或私人管理的公共空間，都有很多不合理之處，不勝枚舉。一個「以人為本」的政府應該從「公共空間使用者」的角度（而非地產商管理的角度）來重新檢討公共空間管理的過時政策，譬如街頭表演應馬上「除罪化」。不幸的是，在發展商的壓力之下，政府走一條相反的路，試圖透過「公共空間私有化及保安化」，強化原來已經不合理的管制。政府一方面聲稱鼓勵創意，要改善市民的公共生活，但同時卻又要透過城市空間的私有化進一步收窄市民的表達自由和行動自由。這種自相矛盾的政策只會令香港變成一個更無聊的「保安城市」，絕非政府幻想中的「創意城市」。