

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1634/08-09(10)號文件

檔號: CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

### 2009年2月16日特別會議席上 各團體及個別人士就 私人發展項目內的公眾設施所提意見的概要 及當局的回應

\* \* \* \* \*

## 目錄

部		頁
I	整體意見	1 – 10
II	可行解決方法	11 – 21
III	設計事宜	22 - 25
IV	物業銷售資料	26 - 28
V	地價	29

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
1.1 離島區議會議員林有嫻女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業發展項目內的公眾設施不會構成大問題。</li> <li>在私人住宅發展項目內提供公眾休憩空間或行人通道，均屬不適當、擾民及不公平的做法。</li> <li>業主願意付出高昂的價錢購買私人屋苑，是因為他們希望私人屋苑內所有的休憩空間及行人通道，都只限住戶使用。</li> <li>向公眾人士提供及管理休憩空間及行人通道，應該是政府的責任。</li> </ul>	<p>要求發展商在私人發展項目加入公眾設施供公眾使用的政策有其充分理據，可使所需的設施與私人發展項目，得以整合的方式適時地提供給公眾享用，既能顧及妥善的規劃，亦能善用有限的土地資源。我們認為應繼續支持這項政策。</p> <p>我們亦明白在政策推行多年以來出現了若干問題，以及引起一些關注，特別是在私人發展項目提供的公眾休憩空間。為回應這些關注，城市規劃委員會(城規會)備悉處理日後的規劃申請個案時，除非因區內整體的休憩空間不足等情況，否則局／部門日後不應建議城規會接受或要求在私人發展項目，尤其是住宅項目，或毗鄰該等發展項目的政府土地上提供公眾休憩空間。城規會亦會審慎考慮日後規劃申請中擬議的公眾設施的位置、設計及落實情況，然後才決定會否接納提供有關設施作為規劃增益。</p>

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
1.2 離島區議會議員容詠嫦女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>離島區議會議員及藍天海岸第一期附屬業主委員會所提出的意見，有別於離島區議會副主席的意見。</li> <li>愉景灣的公眾康樂設施尚未悉數興建，因為政府當局並沒有為完工日期設限。是否仍有土地作興建有關設施之用亦成疑問。</li> <li>政府當局應協助愉景灣的小業主釐清該等康樂設施的管理及維修責任。</li> </ul>	<p>根據核准總綱發展藍圖，承批人香港興業有限公司(興業)必須提供公眾康樂設施。雖然批地條款及核准總綱發展藍圖並無就須提供的公眾康樂設施類別及落成時間表作出規定，但離島地政處曾要求興業就未提供的公眾康樂設施提交一份一覽表及提供這些設施的時間表。在2008年10月，興業就上述未提供的設施向離島地政處提交了有關建議，而離島地政處其後亦把相關部門或人士對建議的意見轉告興業。待上述未提供的設施敲定後，離島地政處會要求興業按雙方協議的時間表落實有關設施。</p> <p>根據興業最新的建議，該公司會在愉景灣不同地點(不僅是N2區)提供上述公眾康樂設施。據我們所知，已有土地可供落實上述的公眾康樂設施。</p> <p>現有的公眾康樂設施在主公契內分為「都市式的保留用地」或「鄉村式的保留用地」兩類。主公契內已列明相關的權利與義務，包括公用地方、保留用地、公用設施的使用與管理費的分擔。</p>

<b>I. 整體意見</b>		
<b>團體／個別人士</b>	<b>意見</b>	<b>發展局的回應</b>
1.3 藍天海岸第一期業主附屬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主要求，在其發展項目內的公眾休憩空間，只限住戶使用。</li> <li>藍天海岸業主曾要求相關發展商停止自動電梯的運作，因為該處已設有升降機及樓梯，以供公眾使用。業主願意承擔管理私人休憩空間而非公眾休憩空間的費用。</li> </ul>	<p>請參閱下文2.2項及2.4項的回應。</p> <p>根據藍天海岸的地契條件，承批人必須按照核准建築圖則興建有蓋行人道(行人道)，包括政府認為有助行人流通的樓梯及行人斜路和其他附屬構築物、照明設備及裝置。根據核准建築圖則，行人道包括兩條自動電梯。為符合地契條件的規定，必須維持該兩條自動電梯的運作。</p>
1.4 綠怡居業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局除了單就公眾休憩空間的獨立性作考慮外，更必須考慮到該公眾空間對屋苑的住戶所帶來的其他影響。在其發展項目內提供公眾休憩空間會對住戶構成不便，而業主亦對保安問題深感憂慮。</li> </ul>	<p>請參閱下文2.2項及2.4項的回應。</p>
1.5 欣榮花園業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>其屋苑內的公眾休憩空間已造成無數的保安、噪音及環境衛生問題與滋擾。</li> <li>其屋苑的公用地方較公眾休憩空間容易管理。就後者的管理工作而言，有時候需要香港警務處提供協助。</li> </ul>	<p>我們了解，部分私人發展項目的發展商、業主及管理公司希望能獲提供一些指引，以協助他們日常管理這些在私人發展項目內的公眾休憩空間。為協助公眾享用和使用這類休憩空間，政府已委聘顧問進行研究，訂定適用於這些私人發展項目內的公眾休憩空</p>

<b>I. 整體意見</b>		
<b>團體／個別人士</b>	<b>意見</b>	<b>發展局的回應</b>
		間的指引，包括就位置與設計、管理與保養，以及如何方便公眾使用這些休憩空間提供指引。顧問研究預期會在2009年夏季左右完成。
1.6 碧堤半島業主委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾休憩空間的主要管理問題包括有人在該處垂釣、吸煙、騎單車，玩遙控模型車及球類遊戲，以及犬隻的排洩物等。</li> <li>管理權不足及缺乏法定規例作支援，導致處理管理問題時困難重重。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。
1.7 帝堡城業主委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>在政府當局的政策有任何變更之前，該委員會會繼續維持公眾休憩空間的正確用途及有關的環境處於可以接受的水平。</li> </ul>	備悉。
1.8 港灣豪庭業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應有決心繼續優化有關的政策，讓公眾能繼續享用各項綜合設施，而私人發展項目的受影響住戶亦得以安居。</li> </ul>	請參閱上文1.1項的回應。
1.9 香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該學會表示支持政府當局不採用統一的方法禁止在私人發展項目內提供公眾設施。由於土地資源有限，不少公眾設施要在私人發展項目內提供。</li> </ul>	請參閱上文1.1項的回應。
1.10 香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>對於政府當局在私人發展項目提供公眾休憩空間的政策，以及透過理性的討論制</li> </ul>	請參閱上文1.1項及1.5項的回應。

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	訂一套更有效的政策執行方法，該學會表示支持。	
1.11 本土行動	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾使用有關的公眾休憩空間所引起的保安問題是言過其實。</li> <li>對於政府當局指有關的政策並無問題，該團體表示不同意，因為該政策會引致大規模的公共資源私有化。</li> <li>綜合發展區及大型地產發展加劇了階級隔離和空間區隔，令社區加速仕紳化。香港的土地用途及規劃政策應恢復使用"以人為尺度"的規劃模式。</li> <li>政府當局應採用公共空間使用者的角度，檢討有關管理公共空間的過時政策。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.1項及1.5項的回應。</p> <p>規劃綜合發展區地帶是促進市區重建及逐步消除不協調發展和違規用途的有效規劃機制。當局是經審慎考慮有關地區的規劃意向、土地類別、擁有權和其他發展限制等多個因素後才指定某區為綜合發展區地帶。</p> <p>請參閱上文1.5項的回應。</p>
1.12 獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>應以公平的方法，為所涉及的有關各方解決現時的糾紛。</li> <li>該學會全面支持當局採取措施，以進一步界定在私人發展項目內的公眾設施可供公眾使用的範圍。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>必須加強私人發展項目內的公眾設施的透明度及公眾使用該等設施的方便程度。</li> <li>必須界定現有的公眾設施的管理權及使用權。</li> <li>發展商為提供公眾設施所承擔的費用應反映在政府帳目內。</li> <li>政府當局在尋求更清晰界定私人發展項目內的公眾設施的使用權及管理權時，所需費用不應導致公共開支上限超過本地</li> </ul>	<p>我們同意，要方便公眾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。地政總署與屋宇署已擬備設有公眾設施的私人發展項目一覽表，並已分批公布該等資料。地政總署公布的一覽表現載有450個上述自1987年落成的發展項目，屋宇署公布的一覽表現載有共320個上述私人發展項目。</p> <p>此外，發展局已去信香港地產建設商會(商會)，促請該商會提醒業內人士務必時刻履行有關私人發展項目內公眾設施的管理及維修保養責任。地政總署與屋宇署已去信個別私人發展項目的業主立案法團或管理公司，要求他們作出跟進，方便公眾使用其私人發展項目內的公眾設施。</p> <p>請參閱上文1.5項的回應。</p> <p>一般而言，在評定契約修訂/換地的土地補價時，我們不會將提供公眾設施的成本計算在內。</p> <p>備悉。</p>

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<p>生產總值的20%。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在某些個案中，私人發展項目內的公眾休憩空間可進行的活動，比在政府土地上可進行的活動限制更少。私人管理公司可把公眾休憩空間管理得更好。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。</p>
1.13 香港園境師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>當局應清楚劃分公共空間與休憩空間。《香港規劃標準與準則》所指的只是有關提供休憩空間的標準。現時出現問題，是因為私人發展項目內的公眾休憩空間往往要彌補舊區休憩空間的不足。</li> <li>政府當局應根據可持續發展的原則制訂關於發展綠色基礎建設的政策。綠色基礎建設應與灰色基礎建設同步規劃及發展。</li> <li>應繼續鼓勵在私人發展項目內提供優質的私人休憩空間。</li> </ul>	<p>香港園境師學會在其提交的書面意見中建議當局繼續鼓勵在私人發展項目內提供具質素的私人休憩空間。有關意見備悉。</p> <p>因應可持續發展委員會的《首個可持續發展策略－社會參與過程報告》，政府已發表《香港首個可持續發展策略》文件。為跟進有關文件，屋宇署已委託顧問公司進行研究，就優化都市生活空間環境的可持續樓宇設計提供意見。顧問針對改善空氣流通、行人區環境、綠化、減輕市區熱島效等方面，建議若干可持續的樓宇設計指引。指引的建議包括透過提高綠化覆蓋率，加強發展項目的綠化。我們將與可持續發展委員會合作，進行公眾參與工作，就構建優質和可持續建築環境的建議，包括落實加強樓宇發展項目綠化指引的最佳方案，蒐集公</p>



I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應制訂綠化覆蓋率指標作為基本要求條件。</li> <li>公眾休憩空間的規劃、建設及管理等方面的工作應由同一個部門負責。</li> </ul>	<p>眾意見。</p> <p>上文1.5項所述的顧問研究會包括有關事宜。</p> <p>備悉。</p>
1.14 香港建築中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>該中心樂見政府當局確保會繼續恪守有關的政策。</li> <li>就提供巴士總站而言，政府當局應先進行詳盡的交通研究，然後才把該等要求列為賣地條件之一。</li> <li>私人發展項目內指定用作公眾通道的範圍對香港的市容非常重要。該等公眾通道的審批過程已確立數十年，而有關的私人及公眾利益亦透過公用契約及契約修訂獲得妥善保障。</li> <li>非常繁忙的地區不但缺乏足夠的路面，更有嚴重人車爭路問題。有蓋天橋系統及隧道系統的需求甚殷。若沒有私人機構參與，不會有足夠的路面讓該等系統設置入口及上落處，而公眾通道亦會大受影響。政府當局應保持該等系統。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.1項的回應。</p> <p>根據現行安排，地政總署會因應運輸署對是否需要在出售用地範圍內提供公共交通總站所提意見，在諮詢相關部門後草擬地契條件。</p> <p>在私人發展項目內撥出私人土地作公眾通道用途的指引已載於認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第233號。業主與公眾在這方面的權利與責任受公用契約的條款與條件規管。</p> <p>備悉。請參閱上文1.1項的回應。</p>

I. 整體意見		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
1.15 香港規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該學會原則上支持保持有關政策，特別是在缺乏公眾休憩空間的地區推行該政策。在有充足公眾休憩空間的新規劃地區，不應推行有關在私人發展項目內提供公眾休憩空間的措施。若私人商業發展項目的相關發展商願意肩負管理責任，在有關發展項目內提供公眾休憩空間則屬可以接受。</li> <li>該學會不贊同政府當局的立場，亦即決策局／政府部門日後不會建議城市規劃委員會接受或要求提供由私人管理的公眾休憩空間，因為有關安排過於僵化。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.1項的回應。</p> <p>備悉。正如上文1.1項的回應所闡釋，除非因區內的休憩空間不足等因素，否則局／部門日後不會建議城規會接受或要求在私人發展項目提供公眾休憩空間。如有特殊情況支持在私人發展項目提供公眾休憩空間，城規會會審慎考慮擬議公眾休憩空間的位置、設計及落實情況，然後才決定會否接納提供有關設施為規劃增益。</p>
1.16 好戲量	<ul style="list-style-type: none"> <li>與其訂立不合理的管理和保安規定，倒不如考慮允許在私人發展項目內的公眾休憩空間進行更多活動，營造更多自由、富活力的地區。該團體關注私人管理公司所訂立的規定，因為採用不正確的管理模式，會對可舉行的活動構成限制，阻礙如旺角行人區等自由、富活力的地區的發</li> </ul>	<p>備悉。正如上文1.5項的回應所闡釋，我們已委聘顧問進行研究，以訂定一套管理指引。管理指引會涵蓋多個範疇，當中包括：業主確保公眾可使用有關的休憩空間的義務及公眾使用有關休憩空間須負的義務；何種情況可考慮批准某類活動；何種情況可考慮行使酌</p>

<b>I. 整體意見</b>		
<b>團體／個別人士</b>	<b>意見</b>	<b>發展局的回應</b>
	展。舉例而言，有些規定訂明不可玩遊戲和祈禱。這類規定超越了香港法律。	情權拒絕某類活動；公眾休憩空間的位置與設計；以及管理與保養責任。
1.17 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該商會贊同以委託工程的模式由發展商興建公眾設施，然後向其發還有關的開支。該商會認為，政府當局應有足夠的時間取得所需的撥款批准。</li> <li>該商會強烈反對政府當局撤回或修訂任何現行的安排，因為有關做法會有深遠的法律影響。</li> </ul>	<p>備悉。</p> <p>備悉。</p>
1.18 陳美玉小姐	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人發展項目內的公眾休憩空間會引起保安及衛生問題。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
2.1 離島區議會	<ul style="list-style-type: none"> <li>關於政府土地上的公眾休憩空間，業主對現行安排並無特別意見，希望現狀維持不變。若政府當局收回有關公眾休憩空間及增添設施，會涉及額外資源，新增的設施甚至可能會對居民造成更多滋擾。</li> <li>藍天海岸的業主已要求相關發展商啟動有關的自動電梯的運作，使位於低層的有蓋行人路可用作公眾通道。另闢公眾通道的建議，既合情又合理。</li> </ul>	<p>備悉。</p> <p>根據地契條件，有蓋行人路(包括其設計與位置)必須按核准建築圖則建造。</p>
2.2 離島區議會議員林有嫻女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>居民希望政府當局收回位於政府土地上的公眾休憩空間及承擔管理責任，藉以降低居民所須支付的管理費。</li> <li>因為問題是政府的政策所引起的，政府必須與發展商及小業主共同商議解決的方法。</li> </ul>	<p>正如我們於2008年12月8日提交發展事務委員會的文件所述，就政府土地上現有的公眾休憩空間，我們認為與其要求個別業主承擔營運、管理及保養有關公眾休憩空間的費用，政府按下述原則逐個個案考慮是否收回政府土地上的公眾休憩空間(通常在土地契約中已有訂定)並非不合理：</p> <p>(i) 公眾休憩空間設於地面，可從私人發展項目分開；</p> <p>(ii) 相對於私人發展項目來說，公眾休憩空間的規模相對龐大；</p> <p>(iii) 在土地契約條款中就政府取回管理權上，沒有在法律上的制肘；</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
		(iv) 有關部門已獲批經常撥款； (v) 獲得業主(透過業主立案法團)的同意(如有需要)；以及 (vi) 獲有關的區議會及分區委員會的支持。
2.3 離島區議會議員容詠嫦女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應就私人發展項目內的公眾設施(尤其是在管理及維修責任方面)制定清晰的政策和指引及堵塞漏洞。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。
2.4 綠怡居業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>該法團強烈反對政府當局單就港灣豪庭提供豁免的建議，因為其他私人發展項目的業主亦面對類似的問題。除非政府當局有更具體及客觀的理由，否則此舉只會導致有關的複雜問題進一步惡化，以及衍生出更大的社會分化。為表公正及避免讓公眾認為政府偏袒個別發展商，政府當局應以同樣的方法處理其他個案。</li> <li>綠怡居的業主希望獲提供豁免，因為他們在心理上及實際上均希望有關空間只供住戶使用。</li> </ul>	<p>對於私人土地上的公眾休憩空間，我們認為應維持讓公眾使用這類公眾休憩空間的原則；否則便有違土地契約精神，並會對公眾利益有負面的影響。</p> <p>不過，正如我們於2008年12月8日提交發展事務委員會的文件所述，在非常特殊的情況下，我們準備從諒解的角度出發，視乎個別個案的情況，考慮按下述原則，豁免在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：</p> <p>(i) 地政總署豁免有關規定是在法律上是恰當的；</p> <p>(ii) 豁免的要求必須在業主同意下經業主立案法團提出，並須支付涉及這項</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
		<p>豁免所應支付的有關財務費用；</p> <p>(iii) 根據《香港規劃標準與準則》，在有關地區內的適當地點已經有足夠的公眾休憩空間。此外，亦須考慮公眾休憩空間的位置及分布情況；</p> <p>(iv) 城規會同意修訂有關圖則(如有需要)；以及</p> <p>(v) 豁免申請已獲得有關區議會及分區委員會支持，尤其是他們理解到有關公眾休憩空間之後將不再開放予公眾使用。</p> <p>我們須強調一點，以上安排僅由於考慮到極少數私人土地上公眾休憩空間個別個案的情況，而在現時提出供討論之用的一個可能方案。政府尚未決定會否提供有關方案(即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)。我們會就有關事宜聽取公眾意見。</p>
2.5 欣榮花園業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>在該發展項目(亦即欣榮花園)的公眾休憩空間與公用地方之間設置分隔物／屏障，是不切實際的做法。</li> </ul>	有關私人土地上的現有公眾休憩空間，請參閱上文2.4項的回應。

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>短期而言，業主立案法團的管理委員會應獲法例授權，就管理有關的公眾休憩空間施加合理的規則。</li> <li>長期而言，政府應在其發展項目附近提供替代公眾休憩空間，並讓業主私人享用發展項目內的公眾休憩空間。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。</p> <p>請參閱上文2.4項的回應。</p>
2.6 東堤灣畔住宅業主附屬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該發展項目(即東堤灣畔)的公眾休憩空間多年來一直管理良好，並且根據批地條款及公契規定，全日開放予公眾使用。倘管理權交還政府，屋苑的管理將會受影響，尤其是有關滋擾的投訴無法即時處理。</li> <li>業主反對把公眾休憩空間交還政府。</li> </ul>	備悉。
2.7 港灣豪庭業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>該法團建議以優化位於一樓及二樓的公眾休憩空間，換取四樓平台的公眾休憩空間可改為供業主使用的私人休憩空間。</li> </ul>	請參閱上文2.4項的回應。
2.8 公民黨	<ul style="list-style-type: none"> <li>在商業發展項目內提供公眾休憩空間的做法應予繼續，但維修保養的責任及批核在公眾休憩空間所舉行的活動的責任則應分開，後者應授權有關的區議會或社區網絡負責。</li> <li>政府當局應向港灣豪庭的業主提供豁免，並由有關的發展商支付合適的代價。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.1項及1.5項的回應。</p> <p>請參閱上文2.4項的回應。</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應進行評估，並公開披露其認為其他 11 宗平台公眾休憩空間個案不符合資格獲提供豁免的理據。</li> </ul>	請參閱上文 2.4 項的回應。
2.9 民主黨	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局在制訂有關公眾休憩空間的管理指引時，應鼓勵發展商把其商業發展項目內的公眾休憩空間以象徵式的租金租予藝術家、街頭表演者以及非政府組織，讓他們舉行展覽及街頭表演。政府當局應成立獨立的申訴機制，以便處理公眾休憩空間的業主與活動舉辦者之間的糾紛。</li> <li>政府當局應加強檢查工作以確保公眾休憩空間的業主不會拒絕公眾使用有關的公眾休憩空間，並應就違反規定的個案制訂罰則。</li> <li>政府當局應披露提供豁免的原則及條件、審視所有涉及私人土地上的公眾休憩空間的個案，以及讓符合資格的業主申請豁免。各區區議會及公眾應就所有位於私人發展項目內的公眾休憩空間進行公開討論，以便政府當局能就提供豁免制訂清晰的政策。</li> </ul>	<p>請參閱上文 1.5 項及 1.16 項的回應。</p> <p>我們會進行巡查，以監察業主履行其相關義務的情況，並會在接到公眾投訴後採取行動。我們亦已邀請全港 18 區區議會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便通知我們。</p> <p>請參閱上文 2.4 項的回應。</p>



II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
2.10 香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該學會對於政府當局向港灣豪庭業主批給豁免的建議有所保留，因為其他發展項目的業主亦受類似的困擾及面對同樣的保安問題。政府當局應考慮所有持份者的權利及感受，否則會給其他業主一個印象，即設計欠佳的公眾休憩空間可獲豁免讓公眾使用，設計良好的公眾休憩空間便沒有如此安排。若政府當局決定採用這種方法，便應釐定合適的豁免費用，並考慮在附近地方另闢公眾休憩空間，作為補償。</li> </ul>	請參閱上文2.4項的回應。
2.11 香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應讓持份者參與制訂有關公眾休憩空間的設計及管理的指引，並應盡快實施該等指引。</li> <li>制訂長遠的公眾休憩空間及空間管治策略，較即時改變政策更為重要。</li> <li>政府當局應制訂可配合舊區、新區及新市鎮的不同要求的公眾休憩空間政策與機制。</li> <li>應盡可能在政府土地提供公眾休憩空間。</li> <li>可成立由不同背景的成員組成的專責委員會，負責設計、批核及管理私人發展項目內的公眾休憩空間，以確保該等公眾休憩空間的質素。若證實此委員會屬可行的</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。我們會就擬議指引諮詢業界持份者。</p> <p>備悉。</p> <p>請參閱上文1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文1.1項的回應。備悉。</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<p>做法，可把其職能擴展至涵蓋政府所提供的公眾休憩空間。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應從速就私人發展項目內的公眾休憩空間的設計及管理，制訂清晰及透明的指引。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。
2.12 本土行動	<ul style="list-style-type: none"> <li>該團體反對當局提出的批給豁免的建議，因為當局應維護公眾使用公眾休憩空間的權力。</li> </ul>	請參閱上文2.4項的回應。
2.13 獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應賦予物業管理公司類似香港鐵路公司的權力以管理其發展項目內的公眾休憩空間。</li> <li>若使用公眾休憩空間的非本區居民的人流甚多，政府當局便不應依賴有關區議會代表公眾意見。在這情況下，立法會更能反映公眾意見。在東涌，往來有關空間的人流不多，由區議會及相關業主委員會議定的解決方法應該可行。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。</p> <p>我們已邀請立法會及區議會參與在私人發展項目提供公眾設施的檢討，及因應情況討論涉及個別公眾休憩空間的個案。</p>
2.14 香港園境師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應加強落實綠色基礎建設，私人發展項目內的公眾休憩空間的需求便會減少。</li> </ul>	請參閱上文1.13項的回應。為改善我們的居住環境，政府一向積極推動綠化。工程部門在規劃及設計公共工程項目時，採取了靈活而平衡的模式進行植樹，有關部門會在可行性研究、規劃與設計階段中探索

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
		每個能夠植樹的機會。此外，土木工程拓展署亦正按照《綠化總綱圖》推行綠化措施。
2.15 香港建築中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應考慮採用新的管理模式以管理公眾休憩空間。當局可積極推廣文化及康樂活動，並輔以配套商業活動，從而補貼維修成本。</li> </ul>	請參閱上文1.5項及1.16項的回應。
2.16 香港規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>當在私人及政府土地上提供公眾休憩空間的措施推行了一段合理時間後，政府當局應透過公認的機制接管有關管理工作。要相關業主永久承擔責任，實在有欠公允。</li> <li>政府當局應就公眾休憩空間的管理，頒布清晰及實際可行的指引。</li> </ul>	<p>請參閱上文2.2項及2.4項的回應。</p> <p>請參閱上文1.5項的回應。</p>
2.17 香港工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該學會樂見政府當局已聽取其於較早前就此事所提出的若干建議。但對於政府當局並沒有明確回應其提出的有關設立專責部門以管理私人發展項目內的公眾設施的建議，該學會則表示失望。</li> </ul>	有關我們對政府土地和私人土地上公眾休憩空間管理責任的意見，請參閱2.2項和2.4項的回應。

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
2.18 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>該商會支持政府當局所提出的措施，亦即制訂一套適用於私人發展項目內的公眾休憩空間的管理指引。有關的顧問應盡早接觸業界以徵詢意見。</li> <li>有關的公眾設施若是供公眾毫無限制地享用，政府應在該等設施落成後，承擔設施的運作及維修責任，並為有關的部門提供所需的經費。否則，該等設施應從私人發展項目中剔除。</li> <li>未來最簡單的做法就是不再在私人發展項目內提供公眾設施。其中的可能例外情況是提供休憩用地，或是特別提供道路空間與範圍作公眾通道之用。</li> <li>應繼續在私人發展項目內提供休憩用地或公眾通道，但有關業權及營運權的詳細安排，則須加以研究。</li> <li>有關的公眾休憩空間若設於計劃以業權分拆方式出售的私人發展項目，則在該項目落成當日或落成後的一段時限內(例如3年)，發展商應有明確的權利，可把公眾休憩空間交還政府，而政府應有責任接收有關的公眾休憩空間，以及承擔日後不斷進行的維修保養工作。發展商亦可選擇保留有關的公眾休憩空間，但同樣亦須承擔維修保養的責任。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。我們會就擬議指引諮詢業界持份者。</p> <p>備悉。</p> <p>請參閱上文1.1項的回應。</p> <p>備悉。</p> <p>備悉。</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>就設於私人發展項目內的公眾休憩空間或公眾通道而言，倘發展商為長期投資的目的而持有該等設施，則發展商通常會屬意保留該等設施的業權以及承擔維修保養費用。在這情況下，就設施的開放時間、用途、可獲允許或鼓勵的活動，以及不合適的活動等事宜制訂指引，是可取的做法。</li> </ul>	請參閱上文1.5項的回應。
2.19 陳美玉小姐	<ul style="list-style-type: none"> <li>只提供豁免予港灣豪庭的做法並不公平，因為其他有關的屋苑的平台私人及公共空間亦有不同程度的"融為一體"部分。該建議只是一個治標不治本的被動方案，並不能全面解決有關的糾紛，卻引來更多問題，造成社會上的分化。除非政府當局能提出更多具體的支持理據，否則便應擱置提供豁免。</li> <li>政府當局應進行全面而廣泛的諮詢，藉以制訂一個徹底的解決方案。</li> </ul>	<p>請參閱上文2.4項的回應。</p> <p>為了讓公眾參與討論在私人發展項目內提供公眾休憩空間的議題，我們已在2008年4月22日及12月8日諮詢立法會發展事務委員會的意見，並在2008年5月31日及2009年2月16日舉行的立法會發展事務委員會特別會議上蒐集代表團體的意見。我們亦已公布須根據土地契約或公用契約提供公眾設施的私人發展項目一覽表，並邀請18</p>

II. 可行解決方法		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
		區區議會協助監察該等設施的使用情況。我們亦曾出席中西區、油尖旺及離島區議會的會議，與區議員商討他們所關注的個案。我們會繼續發放私人發展項目內的公眾設施相關資料，並歡迎市民發表意見。
2.20 何偉麟先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>各區區議會應統籌區內各階層的意見，並成立地區工作小組，邀請有關的地區人士(例如業主立案法團等)成為小組委員，商討解決辦法。</li> <li>在各區區議會的工作小組提交其報告後，行政會議應討論是否可採用行政手法以處理有關的問題。如涉及修改法例，政府當局應提交修訂法案以供立法會研究。</li> </ul>	備悉。
2.21 黃麗燕女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應考慮容許藍天海岸的業主把平台下面的通道開放予公眾使用，以換取平台上現有的公眾通道只供業主私人使用，這樣便可締造雙贏局面。此外，由於面積廣闊，現有的公眾通道可分為兩個部分，一部分供私人使用，另一部分則予公眾使用。現時已設有樓梯及升降機供公眾使用，因此政府當局不應硬性執行地契條款，要求藍天海岸的管理公司把自動電梯也開放予公眾使用。</li> </ul>	根據藍天海岸的地契條件，承批人必須按照核准建築圖則興建有蓋行人道(行人道)，包括政府認為有助行人流通的樓梯及行人斜路和其他附屬構築物、照明設備及裝置。

III. 設計事宜		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
3.1 藍天海岸第一期業主附屬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局已在地契條款訂明須提供公眾休憩空間，但沒有規管發展商的設計及推銷手法。</li> </ul>	<p>根據藍天海岸的地契條件，發展商須設計和提供公眾休憩空間，並須達致令政府滿意的水平。在藍天海岸的建築工程展開前，有關的獲授權人士已根據《建築物條例》向建築事務監督提交建築圖則以供審批。相關的政府部門亦已考慮這些建築圖則，並給予意見。</p> <p>地政總署已擬備及分批發放設有公眾設施(包括公眾休憩空間)的私人發展項目一覽表。</p>
3.2 東堤灣畔住宅業主附屬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾休憩空間屬於屋苑設計一部分，與屋苑融為一體。</li> <li>由於公眾休憩空間部分地方為緊急車輛通道，如業主不能行使管理權，一旦緊急車輛通道阻塞，可能會產生嚴重問題。</li> </ul>	備悉。
3.3 公民黨	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應遵照《香港規劃標準與準則》審批公眾休憩空間的設計。當局應擴大關乎公眾休憩空間的設計和推行情況的章節範圍，並靈活詮釋有關內容。</li> <li>市區融合是需要的。大型私人住宅發展項目不應因公眾休憩空間的政策被推翻而自成一國、獨處一隅，未能與市區環境融</li> </ul>	<p>休憩空間的設計指引已載於《香港規劃標準與準則》內，規劃署審批公眾休憩空間的設計時會依循有關的指引。</p> <p>備悉。</p>

III. 設計事宜		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<p>合，導致市區以"零碎"方式發展，質素下降。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>負責審批設計及研發規劃策略的官員，思維應更靈活，並鼓勵從業員及專業人士提出富創意、多元化及創新的解決方案。有關官員應再接受創意、工作文化及藝術鑒賞方面的教育。</li> <li>各部門應主動合作，鼓勵提交富創意和新穎的設計。</li> <li>當局應按照設計優點進行公眾休憩空間工程的投標工作。政府當局應鼓勵更多創新和多元化的公眾休憩空間設計。</li> <li>當局不應以單一合約的方式，委託進行公眾休憩空間的工程，有關工程亦不應由建築署負責，以免採用"單一"方式和解決方案。</li> <li>當局應就公眾休憩空間的設計諮詢本地社區。</li> </ul>	<p>備悉。</p> <p>備悉。</p> <p>備悉。</p> <p>備悉。</p> <p>備悉。</p>
3.4 民主黨	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾難以到達並非位於地面的公眾休憩空間。</li> <li>設於私人發展項目平台上的公眾休憩空間會引致保安及管理問題，各相關私人發展項目均面對不同程度的問題。城市規劃委員會日後審批有關公眾休憩空間的建</li> </ul>	<p>備悉。我們已委聘顧問進行研究，以訂定適用於這些私人發展項目內的公眾休憩空間(包括位置與設計等方面)的指引。城規會亦會審慎考慮日後規劃申請中擬議的公眾設施的位置、設計及落實情況，然後才會決定會否接納提供有關設施為規劃增</p>



III. 設計事宜		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	議時，應確保公眾休憩空間與私人空間清楚劃分。當局應優先在地面提供公眾休憩空間。	益。
3.5 獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局就公眾設施所作的規劃並不令人滿意。</li> </ul>	公眾設施的規劃一般須遵循《香港規劃標準與準則》內有關提供這類設施的規定。當局會因應不斷變化的社會需要定期檢討有關規定。
3.6 香港建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾休憩空間的規劃尚有改善餘地，除重視數量之外，亦須同樣重視公眾休憩空間的質素。由於舊區的公眾休憩空間分布零散，政府當局可考慮把有關空間連繫起來。紐約及倫敦等海外城市均有長遠策略，把不同的公眾休憩空間連繫起來。香港應加強這方面的工作。</li> <li>在私人發展項目內提供公眾休憩空間的機遇，應按照有關地區的實際需要而定，並非取決於有關發展項目為"住宅"還是"非住宅"項目。</li> </ul>	<p>備悉。</p> <p>備悉。請參閱上文1.1項的回應。</p>
3.7 香港園境師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>公眾休憩空間的設計應顧及目標使用者的需要。在決定使用何種管理方式前，應先釐定公眾休憩空間的預定用途。政府當局及相關各方應按照公眾休憩空間的規</li> </ul>	請參閱上文1.1項及1.5項的回應。

III. 設計事宜		
團體／個別人士	意見	發展局的回應
	<p>劃意向，與區議會公開討論公眾休憩空間的設計及設施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應鼓勵優質和富創意的設計。</li> <li>政府當局應開放渠道，讓園境師能自由參與公眾休憩空間的設計。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.5項的回應。</p> <p>備悉。</p>
3.8 香港建築中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>就近期在私人發展項目內提供的公眾設施而言，許多政府部門參與審批過程，但有關部門提出的意見互相矛盾，因而產生令人沮喪、緊張的情況和引起爭議，亦不能達致最佳的規劃，以及規劃與設計適時融合的目標。</li> <li>該中心支持以共融、具透明度及讓公眾參與的方式釐訂關乎公眾設施的事宜。政府當局應具有遠見，引導社區人士釐訂公眾設施的要求，並在賣地前確立有關要求。只有在有關要求事前獲確立和認可的情況下，就設計提出意見才有意義。</li> </ul>	<p>備悉。</p> <p>備悉。</p>
3.9 香港規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應在舊區的私人發展項目內提供容易可達的公眾休憩空間。</li> <li>公眾休憩空間須因應個別情況來設計和管理。</li> </ul>	<p>請參閱上文1.1項的回應。</p> <p>請參閱上文1.5項的回應。</p>

#### IV. 物業銷售資料

團體／個別人士	意見	
4.1 離島區議會	<ul style="list-style-type: none"><li>由於相關業主不清楚瞭解他們須承擔有關費用，有關安排對他們並不公平。此外，他們亦須負擔保安方面的額外開支。政府當局應適當處理此事。</li></ul>	<p>地政總署在審批發展商按「同意方案」提出預售未建成一手住宅物業(樓花)的申請時，一向有規定發展商必須在售樓書提供資料，說明須由發展商(及後由業主)負責承擔有關費用，以作管理、營運及維修保養的公眾休憩用地與公共設施之用；並須載有聲明，表明業主須在管理費中按比例攤分有關費用。</p> <p>理解到準買家對提高有關樓花資料透明度的要求愈來愈殷切，運輸及房屋局已聯同地政總署、香港地產建設商會(商會)、消費者委員會及地產代理監管局(監管局)合作，在2008年10月推出進一步的改善措施，務求加強發展商按照地政總署的「同意方案」就樓花提供物業內公眾休憩空間／公眾設施的資料。這些措施已載於「同意方案」及／或商會的指引中，當中規定發展商必須：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 在售樓書清楚列明業主必須負責自費維修保養、管理和營運的公眾休憩空間／公眾設施的面積和準確位置等詳情；</li><li>(ii) 在售樓書內列明政府契約、公用契約及／或大廈公契就上述類別的公眾</li></ul>

IV. 物業銷售資料		
團體／個別人士	意見	
		<p>休憩空間／公眾設施所訂下的相關條款；</p> <p>(iii) 在價目表內註明售樓書內載有公眾休憩空間／公眾設施的詳細資料；以及</p> <p>(iv) 在售樓處放置多數份政府契約和大廈公契的副本，供準買家查閱。</p> <p>此外，監管局已加強審閱售樓資料，包括地產代理機構網站的售樓資料，並會向提供失實資料的地產代理採取紀律行動。</p>
4.2 離島區議會議員林有嫻女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主購買單位時，未必知悉相關地契條款或瞭解其責任。</li> </ul>	請參閱上文4.1項的回應。
4.3 藍天海岸第一期業主附屬委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主在不知悉發展項目內有公眾休憩空間的情況下購買單位。</li> </ul>	請參閱上文4.1項的回應。
4.4 民主黨	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府當局應檢討及修訂預售樓花同意方案，規定在售樓說明書提供劃一格式、全面及清晰易明的資料。此外，政府當局亦應檢討對發展商及地產代理在網上提供的售樓說明書的規管，並考慮要求發展商及地產代理於網上詳細披露土地契約及公契中業主須負的責任，如同刊印的售樓說明書。</li> </ul>	請參閱上文4.1項的回應。

IV. 物業銷售資料		
團體／個別人士	意見	
4.5 黃麗燕女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>藍天海岸的業主被有關發展商誤導，因為他們購買單位時，對有關公眾休憩空間須開放予市民使用並不知情。若他們希望採取補救措施以解決保安問題，便須負擔額外費用。</li> </ul>	請參閱上文4.1項的回應。

V. 地價		
團體／個別人士	意見	
5.1 香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府少收了那些設有公眾休憩空間的發展項目的地價，因為發展項目內如沒有公眾休憩空間，物業售價肯定有所不同。</li> </ul>	我們並不一定認同有關的意見。在不少個案中，公眾休憩空間會作為綜合發展中的規劃增益。而物業價格則由市場決定。
5.2 本土行動	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於相關發展商與政府當局私下商討地價，提供公眾休憩空間的成本可能已反映在地價內。對於政府當局聲稱發展商不會從提供公眾休憩空間取得地價優惠，該團體不表信服。</li> </ul>	如上文1.12項的回應提及，一般而言，在評定契約修訂/換地的土地補價時，我們不會將提供公眾設施的成本計算在內。
5.3 獅子山學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展商如須提供公眾設施，賣地收益自然會減少。</li> </ul>	請參閱上文5.1項的回應。
5.4 香港地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>就涉及換地或以私人協約方式批地的個案而言，當局在計算地價時，應計入在私人發展項目內提供公眾設施的成本。</li> </ul>	在我們提出檢討建議中，我們就向發展商發還就私人發展中提供公眾設施的費用的原則沒有異議，但以規劃增益方式納入私人發展內的公眾休憩空間則另作別論。

立法會秘書處  
議員事務部1  
2009年5月22日