

(譯本)

政府就 2008 年 4 月 22 日及 12 月 8 日
發展事務委員會要求的跟進行動所作出的回應

2008 年 4 月 22 日的事務委員會會議

委員要求政府：

- (a) 提供過去兩年載有公眾設施的私人發展住宅物業售樓說明書；

運輸及房屋局已把委員的要求轉告香港地產建設商會考慮。一俟準備就緒，當局會把有關的售樓說明書送交立法會秘書處。

- (b) 就一幅位於嘉信大廈及月明樓附近原本預留興建港鐵炮台山站出口但現時用作商用停車場的用地提供有關資料；

這幅位於嘉信大廈及月明樓附近的三角形用地原本是現時位於英皇道121號嘉信大廈的發展用地一部分(見隨附的平面圖)。發展商在七十年代發展嘉信大廈時把建築物移後，讓發展用地的一部分可用作興建港島線其中一個港鐵站。該三角形用地(即後移地帶)作為嘉信大廈發展用地的一部分，獲包括在地盤面積，以計算有關發展的上蓋面積與地積比率，但發展商在發展嘉信大廈時並

沒有因移後有關地帶以預留作興建港鐵站之用，而獲批額外的總樓面面積。

由於港島線其後重新定線以減少對居民的滋擾以及所需收回的私人土地，後移地帶無須作興建港鐵站之用，亦沒有用作此用途。後移地帶仍屬私人擁有並屬於嘉信大廈發展用地的一部分，地帶內亦沒有任何範圍作公眾通道之用。在規劃上，有關地帶在北角計劃分區草圖編號S/H8/21上屬於「商業／住宅」用途地帶。按照大綱圖的註釋，「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途在有關地帶內屬於經常准許用途，因此，目前有關地帶作公眾停車場用途是大綱圖的規定所准許的。就嘉信大廈地段的現行土地契約條款，目前有關地帶作停車場用途亦沒有違反有關的土地契約條款。

- (c) 就關於港鐵九龍站購物商場的天井進行調查，以及就天井範圍是否屬公眾休憩空間以書面作回應；

港鐵九龍站購物商場的天井範圍並非根據城市規劃委員會核准的總綱發展藍圖中公眾休憩空間的一部分。該範圍亦不會包括在按批地條件須開放供公眾使用的休憩空間的一部分。

- (d) 提供資料以說明中銀大廈及花旗銀行大廈之間的道路屬於公用抑或私人道路；

中銀大廈與花旗銀行大廈之間的道路(即單程迴旋處)坐落於私人地段，並不屬於公用道路。

(e) 就國際金融中心第二期(國金二期)及新紀元廣場的公眾休憩用地疑被用作商業用途等個案提供更多資料

(I) 國金二期

在國金二期第四層平台的公眾休憩空間所設置的家具(枱椅)供公眾使用，家具上已加上以金屬製成的告示牌，讓公眾知道有關設施可供公眾享用。根據實地考察，得悉以下情況：

- (i) 家具免費供市民享用，餐廳方面沒有干預市民使用這些家具；
- (ii) 家具上沒有任何餐牌或屬於餐廳的其他物品；以及
- (iii) 有並非光顧該餐廳的公眾人士享用這些家具。

(II) 新紀元廣場

新紀元廣場曾在2002年申請豁免書，要求使用地下的部分休憩空間擺放露天食肆座位。有關豁免書只屬臨時性質，容許用一小部分(約40平方米)的休憩空間(整幅休憩空間面積約800平方米)擺放露天食肆座位。有關業主須按十足市值繳付豁免費，以反映容許該休憩空間獲豁免的有關部分在豁免書適用期間的土地增值。

在2003年該豁免書申請獲批之前，業經政府內部傳閱作考慮。鑑於當時悲觀的市場情況，當局認為有關安排有助推動本土經濟和旅遊，而且不會影響使用公眾通道。此外，中西區區議會有關委員會亦支持有關的建議。

在考慮是否為新紀元廣場的有關豁免書延期時，我們會考慮中西區區議會的意見。

2008年12月8日的事務委員會會議

政府獲要求訂定下述事宜的原則：

(a) 豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的規定；及

正如我們在2008年12月8日向事務委員會提交的文件所述，在非常特殊的情況下，我們準備從諒解的角度出發，基於個別個案的情況，豁免若干私人土地上的公眾休憩空間在契約內有關讓公眾使用的規定。但任何豁免均須符合下述原則：

- (i) 地政總署豁免有關規定在法律上是恰當的；
- (ii) 豁免的要求必須在業主同意下經業主立案法團提出，並須支付涉及這項豁免所應支付的有關財務費用；
- (iii) 根據《香港規劃標準與準則》，在有關地區內在適當地點已經有足夠的現存公眾休憩空間。此外，亦須考慮公眾休憩空間的位置及分布情況；
- (iv) 城規會同意修訂有關圖則(如有需要)；以及
- (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。

我們必須強調，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的方案，政府仍未有最終定案。我們會就有關事宜聽取公眾意見。

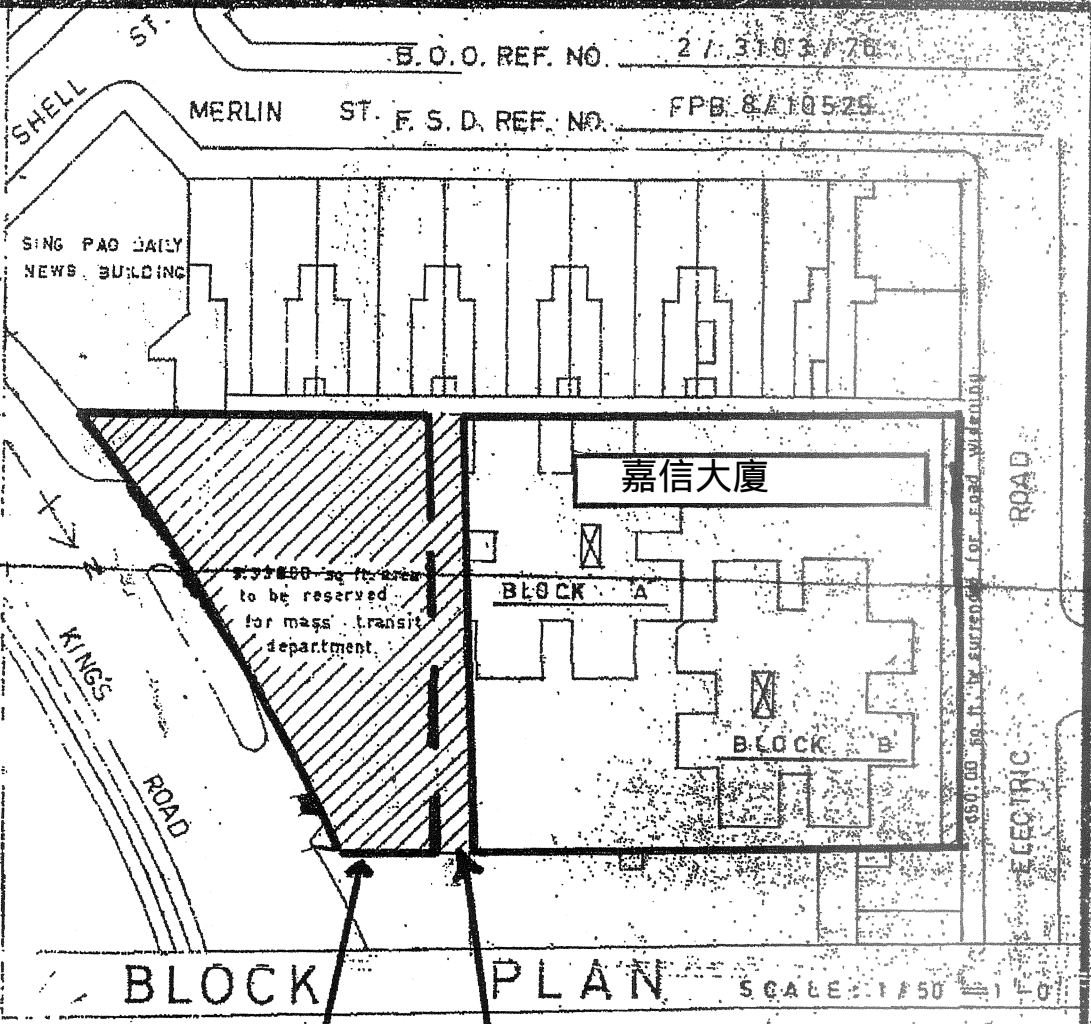
(b) 政府收回政府土地上的現有公眾休憩空間的營運及管理責任

我們認為政府可按下述原則，逐個個案考慮是否收回位於政府土地上的公眾休憩空間(這通常在土地契約中已有訂定)並非不合理，而非要求個別業主承擔營運、管理及保養有關休憩空間的費用：

- (i) 公眾休憩空間設於地面，可從私人發展項目分開；
- (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；
- (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；
- (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。

3^r

嘉信大廈



三角形用地

現時的通道