

**發展局局長就公眾休憩空間的發言(只有中文)**

\*\*\*\*\*

以下是發展局局長林鄭月娥今日(一月二十六日)在立法會發展事務委員會會議上，就在私人發展項目內提供公眾休憩空間的開場發言：

主席，請容許我就這份文件作一個報告。自從我們發出文件後，我留意到一些媒體的報道不是完全準確，報道指今次政策的優化，會令我們以後不會再在私人發展項目內爭取有一些公眾的休憩空間，這不是一個正確的說法。所以，由於課題比較複雜，我會作一個介紹。

主席，各位議員都記得，過去兩年，立法會及社會就這課題作深入討論，政府內部亦詳細考慮各方面的意見，包括本委員會、公聽會，先後開了四次會議，現已作出決定。我在此會作一個簡介，特別會解釋今次優化的安排如何回應過去這一兩年我們聽到的社會的關注。

首先於政策方面，要求在私人發展項目提供公眾休憩空間的政策是有好處的，可以促進一個綜合設計，善用有限土地和更加妥善規劃一些發展，使公眾休憩空間的供應能配合當區的需求及私人發展項目的預計人口增長。我們認為這個政策理據充分，應該繼續維持。不過，我們明白，政策在推行上有優化的空間。

我會分三個部分向各位說明這個經優化的安排，第一，於甚麼情況下再提供這些休憩空間；第二是財務上的安排；第三是設計及管理方面的安排。

第一，在何種情況下會繼續要求私人發展商提供這些休憩空間？

首先，我們完全認同足夠的休憩空間是我們優質城市非常重要的一環。政府有關部門透過撥地和一些公共工程，為市民建設這些公共設施，一般來說，是屬康樂及文化事務署的公園，但要求私人發展項目提供公眾休憩空間，我們覺得應該有一些明確的理據，因為畢竟是由私人發展項目提供，亦都應該顧及這一種安排日後會不會為這個發展項目及它的業主帶來一些管理上的問題。

考慮了早前城市規劃委員會的意見，我認為當區內休憩空間不足夠，或在特定情況下，例如該私人發展項目的項目範圍涉及

已規劃的海濱長廊，或屬於市建局的項目，政府在優化了的政策下，仍會按政策要求發展商在這私人發展項目內提供位處該項目範圍內的私人土地，或在該項目毗鄰的政府土地上提供公眾休憩空間。經優化安排的改變，亦是唯一在政策上的改變，就是日後我們不會提出在住宅項目內的私人土地上提供公眾休憩空間，主要的考慮是不希望將長期管理和維修保養一個公眾休憩空間的責任，轉嫁到日後購買這住宅項目單位的小業主身上。

換句話說，在優化的政策下，我們仍會爭取在商業發展項目內的私人土地上，或這商業發展項目毗鄰的政府土地上，又或是住宅項目，但不屬於私人土地而於住宅項目毗鄰的政府土地上，提供公眾休憩空間。經優化了了的安排，有關財務和管理亦會更加清晰明確。

第二，究竟應該由誰來負責建造及管理維修在私人發展項目中的公眾休憩空間？

由於設計和建造一個休憩空間只佔整個發展項目成本的一個非常小部分，我們認為建造費可交由發展商承擔，但這種由發展商承擔休憩空間的建造費，是完全不涉及扣減地價或額外給予樓面面積。這個提議我們在諮詢香港地產建設商會時，是得到商會的支持。換句話說，他們不介意由他們斥資在他們的私人發展項目裏建造公眾休憩空間。

這些在住宅項目毗鄰的政府土地上提供的公眾休憩空間，我們優化了了的建議是在落成後應該交回有關政府部門負責管理，而無需由該住宅項目的小業主來承擔營運費用，但如該發展項目屬商業性質，例如大型商場或酒店，或屬市建局項目，則可交由發展商及市建局繼續管理和維修，開放給公眾使用。

其實，本星期六，我將與由劉秀成議員任主席的海濱規劃事宜小組委員會作一次實地考察，其中一個海濱長廊，由於發展商是屬於商業性質，是一個大型商場，所以他們繼續樂意管理及維修該部分的海濱長廊，而市民亦歡迎這一種安排。

第三，私人發展項目裏的公眾休憩空間日後應該怎樣管理？

公眾休憩空間的暢達性和設計是息息相關的，所以無論是透過那種形式提供的公眾休憩空間，都應該採納一套良好的設計指引。同樣，公眾休憩空間的日常管理，亦應有一套清晰可行的指引，讓使用者和業主有所依循。我很高興在這方面得到陣容龐大的顧問團的協助，指引的草擬本力求在公眾享用公眾休憩空間及

業主履行管理責任之間取得合理的平衡。稍後顧問團幾位專家會向大家介紹。

顧問團經研究本地個案，及參考外國經驗，提出務實而有用的建議。我在此舉一些例子同大家分享。第一，有見及一些美國城市，特別是紐約市的經驗，顧問指出適量及合適的商業活動，其實可為地區的公眾休憩空間加添生氣及活力，帶動更多人使用公眾休憩空間，政府可考慮推行這些試驗計劃，再在日後檢討。其中一個例子曾於本議會及中西區區議會討論過，是新紀元廣場地下佔一個很少部分的露天食肆。另一個例子是，雖然今次的指引及整個課題是針對公眾休憩空間(public open space)，但個別私人發展項目內有一些要求稱為公眾通道(public passageway)，我們覺得若條件適合，在不違反契約及不阻礙人流下，顧問提議應該歡迎業主可應用管理指引，例如可接受舉行非牟利的文化藝術活動，當然包括李永達議員長期都關心的街頭藝術表演，其中一個例子是鰂魚涌太古坊的公眾通道，因為它很闊，可以讓文化藝術表演進行。

顧問團現正就他們草擬的指引徵詢包括專業學會及業界組織的持分者意見。在收集到他們的意見後，發展局會敲定有關的指引，計劃在今年六月底公布和實施指引。

設計及管理的指引將用於未來，即日後的公眾休憩空間，在設計指引方面，會留有彈性，容許個別發展項目因應地點的特色和限制，有空間發揮一些規劃及設計的創意。

至於現已存在的公眾休憩空間又如何處理呢？在土地使用設計方面，由於這些現有的公眾休憩空間已落成，所以我們只能鼓勵業主及發展商在可能的情況下應用設計指引，例如增加綠化，或在翻新的時候是否可以按今日的設計指引去採納其中一些建議。但在日常管理方面，若契約容許，管理指引將適用於現有的公眾休憩空間；在其他情況，只要不抵觸契約，我們會鼓勵現有的公眾休憩空間的業主或發展商，在合理的情況下盡可能應用這一套管理指引。

今次全面的檢討，我亦嘗試處理解決現有一些個別個案的行政安排，來釋除一些小業主的疑慮。我想重申，其實在絕大部分的現存個案中，即共 56 個休憩空間，業主都能做到讓公眾使用其發展項目內的公眾設施。我們亦會繼續要求這些業主履行契約規定，確保公眾能享用這些公眾設施。不過，在具備充分理據的極少數個案中，本著以人為本的施政精神，我們會體恤作一些特

別處理，豁免業主履行讓公眾使用位於其私人土地上的公眾休憩空間或公眾通道的規定。此外，如果一些公眾空間是位於政府土地，不過長期由小業主來負責管理及營運，視乎有關部門是否可找到資源及地點的實際情況，亦會考慮在今次優化了了的安排下，由相關的部門收回這些位於政府土地上公眾休憩空間，尤其是面積比較大的公眾休憩空間，來承擔管理和維修保養的責任，以釋除我剛才說小業主的疑慮。

最後，暢達優質的公眾休憩空間對城市生活有很大的好處。發展局花了超過兩年時間檢討政策、優化安排、處理個案，並以最公開、透明度最高的方法和立法會、相關團體和市民共議。我藉此機會感謝立法會及各方給我們的支持和意見，發展局會聯同有關部門做好落實執行的工作。

完