



## 香港建築師學會 - 關於公共空間的意見

本會一向致力推動提升建築及都市設計，作為我們的專業及社會責任。本會關注近期社會上對「公共空間」的激辯：一方面，普羅市民對城市空間的質量意識明顯提升，感到欣慰；另一方面，又察覺到部份言論或行動過激，對事件存在著基本誤解，令事件的探討趨於情緒化及非理性化。在事件過程中，部份相關政府部門保持緘默，部份持份者採取具過激回應，都不利如何完善現有機制的理性討論，激化對立，實屬「三輸局面」！有見及此，本會現提出以下觀點：

### (一) 現有「公共空間」的機制

香港是一個建築物及人口密集的城市，人流交通量高，地面道路狹窄，私人土地業權相互緊密扣連。在這樣的客觀條件下，要從城市骨架中擴大公眾有權分享的空間，需要在法例、業權、公眾利益、規劃設計、物業管理和公共責任之間找出平衡，沒有一方可以置其他各方於不顧。因此，我們並不贊同部份人士的「絕對人權自由」過激行動。

在本港現行的建築物條例下，私人業權土地以自願形式撥出給公眾使用的地方（統稱「公共空間」），及其因而獲得的額外補償可建面積，都有明確條文加以規管。對建築業界而言，這條文並不存在任何混淆不清的地方。我們同意條文的細則可以因應時間及社會狀況加以修訂完善，如在「可達性」的設計問題上。

在香港這個「超高密度」城市中，這一「鼓勵性」機制發揮了它的獨特功能：在私人的「業權」和公眾在該土地的「使用權」之間試圖取得平衡；同時，它衍生了香港城市獨有的「三維空間通透性」，打通城市經脈，令人流四通八達。這是香港的獨有特色，是這一「鼓勵性」機制的成果，因此，我們認為「鼓勵性」機制基本上是成功並有保留必要。

### (二) 「公共空間」概念的混淆

現時部分社會大眾對「公共空間」存在不明確解讀，以及對其所產生的社會不公、矛盾感到不忿，主要歸納於：

#### 甲、「公共空間」的管理問題

現時社會上不滿的實例中，都是因為當年對這些「公共空間」的審批時，並沒有顧及到「公眾使用權」與物業管理上的實質矛盾。政府一方面對「公眾使用權」的定義採取了「由公眾自行判斷」的態度，另一方面又任由物業管理公司私下釐定規則，限制公眾使用權令市場上因情況及公司而異，存在不同的準則。面對這種欠缺有效監管及放任的市場狀況，市民的怨聲是可以理解的。我們認為政府有責任在審理「公共空間」申請時，應釐清其所附帶的「公眾使用權限」管理準則，令市場有較清晰及自律的基礎。

#### 乙、「公共空間」的轉嫁責任

有個別住宅發展項目，在售樓的過程中刻意淡化屋苑中的「公共空間」。這些個別售樓手法是值得斟酌，但小業主們亦應在購買有關物業前了解清楚。因此，我們認為，這是《預售樓宇許可証》及《售樓書》的監管問題，消費者委員會及有關政府部門必須正視，清晰避免日後再有誤導個案，並嚴肅處理在條例裏鑽空子之誤導者。但這與現時的「鼓勵性」機制並無抵觸。

#### 丙、政府要求加入的「公共設施」

在大型綜合性發展項目(Comprehensive Development Area)，往往在城規會審批的過程中，都因應一些地方議會或人士的要求，而被某些政府部門在發展計劃中強行加入一些「公共設施」，如行人通道、斜坡、綠化及社區空間等條款。這些強加的「公共設施」與上述的「公共空間」無異，同樣由小業主們負上長遠維修及法律責任。本會認為，政府有責任適量減少這類審批過程中的「強加」附帶條件，或由有關部門負責適量地接收這類「公共設施」。

現時社會上充斥著對「公共空間」不滿的聲音，但我們認為這是健康的發展，是文明社會中一種新陳代謝自我完善的表現。只要我們的討論能保持理性克制，政府能虛心聆聽，各方持份者都無必要採取一刀切式的極端態度。我們樂於看見更多這類公眾討論。因為相信未來香港的城市空間設計定能得到更大的改進。