



甘乃威議員辦事處

中環鴨巴甸街 41 號地下 電話:2547 4444

民主黨對私人發展項目內的公眾設施的意見

1. 在私人發展項目內提供公眾設施，包括休憩用地、行人通道、天橋等，原意是希望善用土地，使一些公眾設施得以早日落成，回應公眾需要，但以下幾個例子卻反映出現實未必如制訂政策時所想般容易達致預期效果，政府有需要更仔細去研究怎樣作出相應配套措施，讓公眾能真正受惠。
2. 銅鑼灣時代廣場是一個很明顯例子，廣場空地原規劃為行人通道及作靜態休閒用途，由發展商負責提供，須開放給市民使用。但發展商過往經常將部分休憩用地出租作展覽攤檔，甚至違規出租作咖啡店，管理人員又無理阻撓市民在廣場休息，驅趕小朋友不准在廣場進行賣旗籌款活動，廣場亦沒有公告公眾休憩用地範圍，亦沒設置適合公眾閒坐的設施。廣場空地作為靜態休閒用途的功能完全消失，直至早前公眾及政府作出關注，情況才有改善。
3. 其他例子包括中遠大廈及新紀元廣場部分休憩用地獲批短期租約作露天食肆座位；中環長江中心 5 萬 6000 多平方呎休憩用地分散於中心周圍，長江公園大部分設有石山及植物，只留狹窄小徑作行人通道；馬灣主題公園第一期發展原訂 2006 年 6 月落成，但拖至現時，只有大自然公園落成，挪亞方舟博覽會及太陽館還要等；西貢清水灣道柏濤灣逾 17 萬方呎公眾休憩用地，曾被車閘隔絕阻止進入；港灣豪庭 10 萬方呎平台曾被當作私家平台等；中環荷李活華庭原本公眾可以使用的上山升降機，因小業主不願意花費每年的電費及維修費，因而只開放給傷殘人士使用。
4. 這些例子反映出現有政策下的幾個問題：
 - 私人發展商拖延興建公共設施時，政府都於事無補或少有懲罰；
 - 私人發展商管理公共設施欠透明度及加設限制，刻意避免或限制公眾使用設施，造成「有等於沒有」情況；
 - 私人發展商在布局設計上，將公眾休憩用地設在平台上，須經商場或隱蔽樓梯才可前往，不利便公眾到達，又或將公眾休憩用地融合於私人發展項目內，讓公眾不易察覺；
 - 私人發展商以園林佈置設施，減少可供公眾休息或進行靜態活動的地方，根本不是市民所希望有的公眾休憩用地；
 - 私人發展商藉興建公共設施獲取扣減或豁免可建樓面面積，或扣減補地價費用，又借優美休憩公園作宣傳出售單位，卻要由小業主全權負責日後的維修及管理開支。
5. 政府今年 3 月採取新措施，公布由私人發展項目提供及管理的 200 多項公共設施，包括公眾休憩用地、行人通道、行人扶手電梯及公共通道等，無疑有助增加透明度，

讓公眾可查閱有關地點，進行全民監察，向地政署或屋宇署作出投訴。但地政署及屋宇署有足夠人手進行巡查監管嗎？管理以外，如規劃設計及小業主責任的問題，亦有待政府研究。

6. 有些情況下，原本由私人發展商提供的公眾休憩用地，最後竟變成商業大廈。以灣仔皇后大道東 196-206 號為例，法定圖則是規劃作公眾休憩用地（“open space”），以回應區內公眾休憩用地短缺的需要。這原是由一個發展商用來申請交換於另一個綜合重建區內興建超級酒店計劃，但土地政策改變後，發展商不再提出交換，法定圖則卻仍保留規劃作公眾休憩用地的意向。最後發展商沒理會有關的規劃意向，終於在該址興建商業大廈（“QRE Plaza”），城規會更迫於現實，通過在該“公眾休憩用地”上容許有進食/商店/服務的活動，並打算稍後正式更改規劃用途，以配合實際情況。就這樣，灣仔區市民需要的公眾休憩用地不了了之。
7. 因此，民主黨提出以下建議，供政府進一步研究，以訂定更全面的配套措施，保障市民能真正享用為他們而設的公眾設施及公眾休憩用地：
 - 盡快公佈 1997 年前落成的有關資料，加強透明度；
 - 管理方面，加強監管規則，提供指引予發展商及業主遵守，規定須於其負責提供及管理的公共設施，以指定格式張貼告示，顯示該設施的範圍、開放時間、負責機構及查詢電話；訂定團體申請使用的準則及收費政策（如批准收費）；訂定投訴及上訴機制，訂定罰則，處理違規情況
 - 規劃方面，重新研究土地用途，由政府提供公眾休憩用地的可能性，減少避免過份依賴私人發展商；
 - 仔細研究每一個規劃申請，採用較彈性方法，例如由發展商負責興建公眾休憩用地，但交由政府管理，舉例：屯門豫豐花園由發展商興建的 7 萬 6000 多平方呎須向公眾開放的休憩用地，在興建後便交由康文署管理，小業主不用負責相關維修保養及管理費用。其他公共設施如行人通道、公共通道也可參考這做法。
 - 對於一些由發展商負責提供及管理的公共設施，要求發展商設有履約保證金（**Performance Bond**）或某類形式保證，讓政府可討回付出的優惠及接手提供受拖延的公共設施；
 - 研究規定發展商須注資成立一個獨立基金，分擔該公共設施日後的維修保養及管理費用，以減輕小業主的負擔；
 - 政府在審批由發展商提交興建公共設施的相關設計及圖則，須就有關設計及圖則諮詢有關區議會的意見，加強公眾參與規劃。
 - 政府應定期抽查有關的公共空間及設施的使用情況，並向當區區議會會定期匯報結果。

民主黨中西區區議員 甘乃威

二零零八年五月三十一日