

林有嫻 民選議員

離島區議會 (東涌北)

Lam Yau Han, Ophelia elected councilor

Islands District Council (Tung Chung North)

致： 立法會發展事務委員會

經： 電郵 [panel\\_dev@legco.gov.hk](mailto:panel_dev@legco.gov.hk) 及傳真 2869 6794

關於： 2009年2月16日上午9時就 私人發展項目內的公眾設施 的特別會議

敬啟者：

本人是離島東涌北的區議員，本人所屬選區包括海堤灣畔，藍天海岸及映灣園等三個私人住宅發展項目，而這三個私人住宅項目正正是發展局在2008年11月發出的文件(CB(1)319/08-09(03)) (“該文件”)中所提及的其中三個設有公眾設施的私人住宅發展項目。

在私人發展項目中提供公眾設施是否適當，需要視乎是甚麼發展項目，如果是商業發展項目，無論所提供的公眾設施是休憩空間或是行人通道，問題當然不大，因為商業發展項目的業權較集中及多數是發展商繼續持有，而商業發展項目亦希望藉此招徠人流。

但是，要求在私人住宅發展項目中提供公眾設施，無論是休憩空間，或是行人通道，都是非常不適當的，因為：

- (1) 地契是政府與發展商簽訂的，政府在地契條款中要求“提供公眾設施”，但卻沒有規定發展商在日後售樓給小業主時，需要向小業清楚披露有關的條款，及確保小業主明白當中的責任。所以，小業主在買樓時，對相關的批地條款是不知情的，或者不明白所負上的責任。
- (2) 小業主購買“私人屋苑”內的樓宇，當然希望私人屋苑內所有休憩空間及行人通道，都只限住戶使用，而不願意私人屋苑內的休憩空間及行人通道開放給非住戶，否則為甚麼要付出高昂的價錢購買私人屋苑？
- (3) 再者，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。一如其他香港市民，海堤灣畔，藍天海岸及映灣園的業主都有向政府繳納稅款包括差餉及地租，為甚麼他們還需要額外負上建設屋苑內的公眾設施的責任及長期的管理費用？

因此，本人認為要求在私人住宅發展項目中提供公眾設施，是擾民的，對這些私人屋苑的業主及住戶不公道，他們不但需要負上管理維修這些公眾設施的責任及費用，還需要容忍公眾人士使用這些設施時所帶來的滋擾及不便。

該文件中第 20 段稱城規會認為除非是很特殊的情況，否則政府不應再建議城規會接受或要求在私人住宅發展項目提供休憩空間。可見政府以往要求私人住宅發展項目提供公眾休憩空間是一項錯誤的政策。

此外，本人認為問題並非只限於公眾休憩空間，要求私人住宅發展項目提供公眾行人通道，也會對私人屋苑內的住戶帶來嚴重的管理問題，甚至造成保安的問題。

政府過往錯誤政策所造成的問題，政府必須積極妥善的處理。該文件的第 27 段稱如私人住宅發展項目內的公眾休憩空間是設於政府土地上，則政府會接收管理，這等如是政府承認管理公眾設施的責任。

本人認為設於私人土地上的公眾休憩空間及行人通道，雖然問題較為複雜，但政府仍然有責任積極處理，因為問題是政府的政策所引起的，解鈴還須繫鈴人，政府必須與發展商及小業主共同商議解決的方法，以免繼續對小業主造成不公道及滋擾。

日期：2009 年 2 月 9 日

林有嫻 謹上

副本秒送：離島區議會秘書處(經傳真：2542 0183)