

2008 年 12 月 8 日

討論文件

立法會發展事務委員會

私人發展項目內提供的公眾設施

目的

本文件載述發展局就私人發展項目內提供的公眾設施所進行的檢討的初步結果和建議，並請委員就考慮未來發展項目的擬議方向及某些現行由私人管理的公眾休憩空間的擬議安排發表意見。

背景

2. 當局在 2008 年 4 月 22 日的事務委員會會議上，闡述了有關在私人發展項目內提供公眾設施的政策背景和理據。我們亦已向委員簡介當局就進一步方便市民使用私人發展項目內的公眾設施而採取的措施。事務委員會曾在 2008 年 5 月 31 日邀請有關代表就這個課題發表意見。

3. 在私人發展項目內提供公眾設施供公眾使用，原意是促進綜合設計、善用土地及更妥善規劃用地，並促使一些公眾設施得以早日落成，以滿足更多市民的需要；或為應付私人發展項目預計所帶來的人口。

4. 該等設施大致可分為以下幾類：

- (a) 政府、機構或社區設施，例如社區會堂、長者中心、幼兒園、青年中心、學校等；
- (b) 公眾休憩空間；

(c) 公共交通總站；以及

(d) 公眾通道(例如天橋和公共通道等行人及車輛通道)。

5. 這類在私人發展項目內或項目範圍以外提供的公眾設施，可能會在以下的情況出現：

(a) 賣地 —— 局／部門可建議在賣地條款中作出規定，發展商須在其日後落成的發展項目內提供若干公眾設施供公眾使用；或

(b) 私人發展／重建發展 —— 凡須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可的發展項目，例如坐落於已劃為「政府、機構或社區」或「休憩用地」等用途的地帶；或包括這類地帶的用地；或坐落於「綜合發展區」地帶的用地，局／部門可建議包括某些公眾設施；或發展商本身可在其規劃申請中建議提供這些設施，以便有關私人發展項目獲得批准。城規會在批准規劃申請時，可把上述要求列為規劃條件。在可行的情況下(如發展項目涉及新訂契約或修訂契約)，這類條件可列為土地契約條款。

6. 根據有關「政府、機構或社區／休憩用地」或「綜合發展區」用途地帶的現行政策，如發展商有意進行發展／重建發展，一般須承擔提供及維修保養該等設施所需的開支。這項政策的主要理據是，政府的工程開支緩急次序不應受私人發展所支配。實際上，由於相關公眾設施須待私人發展計劃或賣地落實後，政府部門才可為相關的公眾設施尋求所需資源，因此在實施上頗為困難。時間上未能配合是另一個令人關注的問題，特別是新的基本工程項目，申請資源時必須經過一番競爭。不過，政策訂明，如大型或佔地甚廣的政府、機構或社區／公眾休憩空間設施坐落於「綜合發展區」地帶，政府不應利用這些機會，要求發展商承擔全部費用，而應酌情考慮承擔該類設施的部分或全部開支(基本及經常開支)，但有關設施必須符合下述條件：

- (a) 所涉及的政府、機構或社區／公眾休憩空間設施規模龐大，而落實有關發展項目的時間長達 5 年或以上；
- (b) 政府、機構或社區／公眾休憩空間設施所需費用龐大，與整個「綜合發展區」項目的發展費用不成正比；
- (c) 政府、機構或社區／公眾休憩空間設施的擁有權在完工後會交回政府，而設施由政府運作；
- (d) 政府、機構或社區／公眾休憩空間設施本來不在「綜合發展區」發展範圍內，但經政府默許下而保留在「綜合發展區」範圍，以便可達致綜合及更具持續性的規劃或環境優勢；以及
- (e) 有關的「綜合發展區」發展項目由政府提出或獲得政府的贊成，而項目有助落實政府所承諾的政策目標。

7. 上述政府、機構或社區／公眾休憩空間設施會列為契約條款，而發展商不會在總樓面面積方面獲任何優惠。因此，就這個課題的討論，不應與《建築物條例》下有關撥出私人空間作公眾用途的規定混淆。根據《建築物條例》，發展商如自願在其發展項目內撥出若干面積供興建公眾通道或擴闊行人道，可獲在計算總樓面面積時豁免計算上述空間的面積或給予額外總樓面面積。屋宇署署長與發展商簽定的公用契約中已就上述撥出用地事宜訂明相關的條款和條件。備受議論的時代廣場亦屬上述公用契約安排，但有關個案的情況可謂幾乎獨一無二，有關的理據是基於公眾通道而撥出地面範圍，但公用契約內亦清楚訂明撥出的空間可作靜態休憩用途，供公眾使用。根據該公用契約，發展商可使用部分撥出的空間作展覽用途，這樣使時代廣場的情況更為複雜。不過，由於對時代廣場公用契約中若干條款的詮釋正是一宗訴訟中的爭議點，因此我們不擬在本文件討論公用契約的課題。

近期發展

8. 在私人發展項目內提供政府、機構或社區／公眾休憩空間設施，原意是供市民大眾使用和享用。公眾有權知悉這類設施的存在及位置，並可獲確保其使用有關設施不受阻礙。為確保並進一步方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施，發展局已率先採取幾項措施。

9. 要方便公眾使用私人發展項目內的公眾設施，關鍵在於公開資料和提高透明度。發展局已要求地政總署擬備設有公眾設施的私人發展項目一覽表，但由於涉及的發展項目數目眾多，我們分批公布該等資料。地政總署在 2008 年 3 月 28 日公布首批自 1997 年落成設有有關公眾設施的發展項目，並在 2008 年 8 月 26 日上載涉及在 1992 年或之後落成的私人發展項目的更新一覽表。該一覽表現載有共 300 個須根據土地契約提供公眾設施的私人發展項目。有關資料可在政府網站瀏覽 (www.devb.gov.hk 及 www.landsd.gov.hk)。鑑於各界對公眾休憩空間甚為關注，地政總署除擬備載有 300 個發展項目的一覽總綱表外，亦擬備了另一份載有 36 個設有公眾休憩空間的發展項目一覽節略表，當中附有每個發展項目的位置圖及照片，方便公眾識別這些設施。地政總署會在 2008 年 12 月公布第三批公眾設施，當中包括由 1987 年至 1991 年間按土地契約規定設有的公眾設施。地政總署的目標是在 2009 年上半年公布餘下的公眾設施，即 1980 年至 1986 年間的公眾設施。

10. 公布上述資料的另一個原意，是希望公眾可參與監察該類公眾休憩空間的管理，因為若由相關部門定期巡查該類設施，需要相當龐大的人力物力。這些一覽表載列的資料包括所涉及的公眾設施、開放給公眾使用的現行安排，以及方便公眾人士查詢和投訴的聯絡電話號碼。自一覽表公布至 2008 年 11 月 26 日為止，地政總署和屋宇署已合共接獲 196 項查詢及 41 宗投訴¹，當局亦已隨即採取跟進行動，而業主一般已遵行有

¹ 與土地契約有關及與公用契約有關的個案難以分開作匯報。由於該兩個部門接獲的個案有可能重複(例如在屋宇署接獲的部分投訴中，有些為地政總署一覽表中的個案而轉介給地政總署跟進)，因此，有關數字有可能重複點算。

關規定。

11. 發展局已去信香港地產建設商會，促請該會提醒業內人士，土地契約或公用契約(視乎何者適用)已就提供該等設施及相關發展商／業主對該等設施的管理及維修保養責任作出明確規定。我們已強調，為免公眾有疑慮，業內人士務必時刻遵行有關規定。

12. 此外，地政總署與屋宇署已去信個別私人發展項目的業主立案法團或管理公司，要求他們採取以下的優化措施，方便公眾人士使用該等設施：

- (a) 在當眼處張貼告示，讓公眾得悉哪些設施開放給公眾使用；該等設施的位置和開放時間；負責管理和維修保養該等設施的單位及其聯絡電話號碼，以便公眾查詢；
- (b) 確保公眾人士能使用該等設施，而不會受阻或無理被拒；以及
- (c) 確保遵行土地契約或公用契約(視乎何者適用)內的其他條件。

13. 我們亦已向全港 18 區區議會尋求他們的協助，監察所屬地區內該等設施的使用情況，如發現任何需要當局跟進之處，務必通知我們。

公眾意見

14. 不同的關注團體對上述課題意見紛紜，尤其對私人發展項目內的公眾設施的管理問題，見解不一。現把各方意見摘錄於下文。

15. 在 2008 年 5 月 31 的發展事務委員會上，大多數出席的專業學會均認為綜合規劃有其必要，而在私人發展項目內提供公眾休憩空間是適當的安排。不過，當局有必要訂明該等設施的管理責任，並應就日後這類管理及維修保養責任向發展項目的準買家提供詳盡清晰的資料(例如透

過售樓說明書)。藝術團體在同一會議上則認為，私人發展項目內的公眾空間是一個很寶貴的場地，供他們作藝術展覽及表演之用，並關注過嚴的管制會對發展商產生阻嚇作用，使他們不容許使用這類公眾空間。他們認為過度監管及限制公眾使用這類休憩空間會窒礙香港的藝術發展。

16. 香港地產建設商會認為作為一般原則，假如私人發展項目內的公眾設施不設限定用途，並供市民大眾享用，則設施應由有關的政府部門斥資興建，並在有關設施完工後承擔維修保養責任。如未能及時獲得所需撥款，則有關設施不應列入發展項目內。不過，該會對承擔公眾休憩空間的建設費方面的立場較具彈性，但條件是有關公眾設施完工後，由相關的政府部門接手運作及管理。該會亦表示，他們願意考慮在公眾休憩空間設施完工後，暫時負責管理該等設施，當政府獲得經常撥款後，便須長期接管有關的設施。

17. 小業主一般很關注容許公眾使用私人發展項目內的公眾設施，特別是休憩空間。在公布上文所指的公眾休憩空間一覽表之前，很多小業主以為這類空間是供他們專用的。他們亦聲稱在購置物業時沒有人告知他們日後須承擔有關維修保養公眾設施的責任。他們尤其不滿的是，當局要他們負責維修保養，但對於公眾可進入及使用有關設施，他們在這方面卻沒有控制權。他們主要關注的，是開放公眾休憩空間予公眾使用所帶來的保安問題及滋擾。

18. 民間組織認為這類設施屬於公眾資產，故不應限制任何公眾使用和享用這類設施的權利，部分人士不滿這類休憩空間的質素，其他人士則認為管理這類休憩空間的私人業主不應對公眾進入和使用這類設施施加任何限制。

19. 土地及建設諮詢委員會在兩次的定期會議上討論了有關事宜，其成員同意現行在私人發展項目內提供公眾設施的政策有其優點，因此大體支持繼續實行有關政策。不過，他們察覺到多年來在政策推行上出現了若干問題，而隨着情況和公眾期望的改變，認為政府現在是適當時候檢

討有關事宜。

20. 城規會的成員備悉就日後的個案，除非區內現有及已規劃的休憩空間不足，或有特殊情況支持作為私人發展項目的一部分的公眾休憩空間，否則局／部門日後不應建議城規會接受或要求在私人發展項目，尤其是住宅項目，或毗鄰該等發展項目的政府土地上，提供公眾休憩空間，以避免再出現在公眾討論中特別提出的落實問題。城規會總結表示，會審慎考慮日後的規劃申請中擬議的公眾設施的位置、設計及落實情況，之後才會決定會否接納提供有關設施為規劃增益。

未來發展項目的可行方向

提供公眾設施的政策

21. 當局自 1980 年開始已實施有關政策，要求發展商在私人發展項目加入公眾設施供公眾使用。該政策有其充份理據及可使所需的設施得以透過融入私人發展項目的方式，適時提供給公眾享用，既能顧及妥善的規劃，亦能善用有限的土地資源。我們認為應繼續支持這項政策。不過，在推行政策時，我們需要考慮以下事項：

- (a) 財務安排是否對所涉人士公平；
- (b) 是否已清楚訂明設施其後的運作、管理及維修保養責任誰屬；這些責任是否具透明度；是否須就有關責任向公眾及所涉人士交代；以及
- (c) 公眾設施的設計與位置是否方便公眾使用。

財務安排

22. 在私人發展項目提供的政府、機構及社區設施(不包括休憩空間)，由於政府在政策上有責任提供這類設施，由政府承擔所需費用不無道理。興建這類設施基本上有兩個財務上的方法。

23. 其中一個辦法是從土地補價中扣除所需費用。不過，根據現時的問責標準，我們必須考慮一項強而有力的論據，就是任何動用公帑興建的政府設施都必須如其他公共工程項目一樣，按申請政府撥款的程序，接受同等的審核，並須獲得立法會的批准。從補價中扣除這類項目的建設費，可能引致試圖繞過正常的撥款機制的錯覺或批評。

24. 另一個辦法是把這類公眾設施的建設視為委託工程，政府會向發展商發還有關費用，但以根據政府按正常工務計劃項目興建設施所預設的財政上限為限。工程完竣後，有關設施會移交相關部門運作及負責維修保養。按此途徑，擬議設施與其他公共工程項目一樣，須進行相同的撥款過程。雖然這個方法具透明度，並且較易為公眾接受，但上述在政府的資源分配制度下所出現的時間未能配合的問題，以及向立法局申請批准撥款需時，都是需要解決的問題。

休憩空間

25. 提供休憩空間與提供其他政府、機構或社區設施稍為不同。在大部分情況下，休憩空間的設計會融入私人發展項目，如能給公眾享用，可有助解決某些樓宇密集地區或未開發土地上休憩空間嚴重不足的問題。如經規劃的休憩空間位於私人發展項目鄰近的政府土地(例如海濱花園)，則讓休憩空間與私人發展項目一併發展，較諸閒置有關用地，留待公共工程落實後才施工，前者的安排在規劃上及環保上顯然較具效益。另外，休憩空間亦會提升鄰近私人發展項目的價值，有關私人發展項目的發展商和準物業買家普遍歡迎建設有關休憩空間作為有關發展項目的基本部分。考慮到休憩空間為私人發展項目所帶來的效益，而所需的費用不算高昂，由發展商來承擔有關休憩空間的建設費似乎並非不合理。事實上，一如上文所述，香港地產建設商會不抗拒支付建設休憩空間的費用，甚至在建成後一段時間負責有關保養工作。

26. 基於上述情形，是否接納在私人發展項目內加入休憩空間為項目整體一部分取決於該區的休憩空間的整體供應或短缺情況。為此，我們根

據《香港規劃標準與準則》(該準則)，按地區編製了現有和已規劃休憩空間供應情況的資料供議員參閱，有關資料載於**附件 A**。須注意的是，就規劃標準而言，該準則對「地區休憩用地」和「鄰舍休憩用地」作出區分，但沒有指明當中應有多少為公眾休憩空間或私人休憩空間。

27. 現時，在私人住宅和商業發展項目提供休憩空間並不罕見。對於在私人**住宅**發展項目提供的休憩空間，我們明白小業主實難以承擔永久管理這類公眾設施的責任。如公眾休憩空間設於政府土地(契約中通常有條款讓政府可行使酌情權收回休憩用地)，較合宜的解決方法似乎是在有關休憩空間的工程完成後，把設施移交相關政府部門運作及管理；或在一段指定時間內，當負責運作的相關部門獲批有關的經常撥款後，才把設施移交該部門。至於已設於私人土地上住宅發展項目內的公眾休憩空間，私人業主須承擔有關的管理及維修保養責任，除此之外的其他可行方法極之有限，再者亦可能涉及違反土地契約及引起土地業權等複雜問題。不過，由於城規會已備悉，局／部門日後不應建議該會接納在私人發展項目(尤其是住宅發展項目)設有休憩空間，因此問題始終有限。

28. 設於**商業**發展項目內私人土地上的休憩空間，例如大型購物商場，由於不一定有業權分散的問題，私人發展商通常樂意繼續管理這類附屬的休憩空間，以助吸引顧客。至於設於商業發展項目內政府土地上的公眾休憩空間，可取的方案可能仍然是把休憩用地移交相關的政府部門管理。

29. 部分私人發展項目的發展商、業主及管理公司建議政府可公布適用於這些私人擁有的公眾休憩空間的管理指引，包括就位置與設計、管理與保養，以及如何方便公眾使用這些休憩空間提供指引。這有助釋除對把這類用地作非牟利用途(例如用作推廣文化藝術等)有否違規的疑慮。為確保公眾可享用並可進入這類休憩空間，政府已開始訂定相關管理指引的工作，以便應用於這些私人擁有的公眾休憩空間。擬訂指引時可參考其他城市採用的相若指引，例如紐約市指引。我們的指引會涵蓋以下幾大範疇：

- (a) 業主須確保公眾可使用有關休憩空間的義務；
- (b) 公眾使用有關休憩空間須負的義務；
- (c) 何種情況可考慮對某類活動作出批准；何種情況可考慮行使酌情權拒絕某類活動；處理這類個案的程序及收取費用的問題(如適用)；
- (d) 位置與設計、綠化與座椅安排、指示牌與告示；以及
- (e) 管理與保養責任。

現行發展項目的可行解決方案

30. 就已公布的現有發展項目，發展商、業主立案法團或管理公司大致上已能確保公眾得以使用其所屬私人發展項目內的公眾休憩空間，亦理應繼續遵行有關的契約條款。不過，對於某些**個別**個案，基於恩恤的理由而作非常特殊的情況處理，政府可以考慮取回運作和管理權。我們已在**附件 B** 編製了我們所注意到的數個這類個案的資料(當中有些位於政府土地，有些位於私人土地)，並就有關業主所遇到的困難及他們的感受作出說明。

政府土地上的現有公眾休憩空間

31. 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。

私人土地上的現有公眾休憩空間

32. 對於私人土地上構成發展項目一部分的公眾休憩空間，有市民要求豁免契約內有關讓公眾使用住宅項目內私人土地上現有公眾休憩空間的規定。對於本屬公眾休憩空間的用地不再開放給市民使用，公眾可能會反對，我們預期豁免有關規定會遇到相當大的困難。因此，這些公眾休憩空間會繼續由私人管理，但在非常特殊的情況下，我們準備從諒解的角度出發，考慮按下述原則，在契約內豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的規定：

- (a) 地政總署豁免有關規定是在法律上是恰當的；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 城規會同意修訂有關圖則(如有需要)；以及
- (e) 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。

33. 即使上述豁免安排在技術上可行，我們仍須視乎個別情況的優劣，是否有充分理據以支持作出考慮。經分析已公布的各個公眾休憩空間後，我們發現只有 12 個公眾休憩空間位於私人土地的平台。在這 12 個公眾休憩空間中，我們認為只有港灣豪庭的個案值得獲特殊考慮，原

因是該處按契約規定的公眾休憩空間位處平台，設計上與各座住宅大廈和私人會所設施融為一體，不似如帝堡城般的其他個案，在平台上類似的公眾休憩空間可以與住宅大廈和私人會所設施完全分隔。港灣豪庭的業主表示，開放平台上的休憩空間供公眾使用，他們在管理和保安方面都有實際困難。不過，他們同意會繼續讓公眾使用平台下層商場旁的部分休憩空間(包括按需要優化該些休憩空間)，以彌補取消讓公眾使用平台上的休憩空間。我們已研究在該區附近提供的休憩空間。一般來說，油尖旺區的休憩空間總數充足有餘，如細看港灣豪庭附近的地方，亦有足夠的休憩空間，好像南昌公園、通州街公園、樂群街公園、詩歌舞遊樂場和西九龍紀律部隊宿舍外未命名的休憩用地。經衡量有關業主所面對的困難，以及在區內向公眾提供休憩空間的需要，並且在奉行以民為本的施政理念下，我們認為豁免契約內有關讓公眾使用平台上的休憩空間的規定可算合理，惟須先取得城規會、油尖旺區議會、油尖旺西分區委員會的支持。

總結

34. 在私人發展項目內提供公眾休憩空間是複雜的課題，必須謀求務實的解決方法。當局會繼續探討上文所述的可行方法，並會為私人業主就管理私人發展項目內的公眾休憩空間擬訂適用的指引。與此同時，我們歡迎委員提出意見和建議。

發展局

2008 年 11 月

休憩用地的供求情況

(現有人口及規劃人口包括常住居民, 流動居民, 但不包括旅客人數)

區議會區域	2008 年 現有人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有休憩用地 (公頃)			剩餘/尚欠 用地 (公頃) (+或-)	規劃 人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有及已規劃的 休憩用地 (公頃)		剩餘/尚欠 用地 (公頃) (+或-)
			鄰舍	地區	由房委會 提供				鄰舍	地區	
1. 中西區	250,400	50.1 (鄰舍: 25.0) (地區: 25.0)	14.9 (公共: 13.3) (私人: 1.6)	28.9 (公共: 28.9) (私人: 0.0)	0.2	-6.0 (鄰舍: -9.9) (地區: 3.9)	265,900	53.2 (鄰舍: 26.6) (地區: 26.6)	17.3 (公共: 15.4) (私人: 1.9)	39.8 (公共: 39.8) (私人: 0.0)	3.9 (鄰舍: -9.3) (地區: 13.2)
2. 灣仔區	155,000	31.0 (鄰舍: 15.5) (地區: 15.5)	13.6 (公共: 13.1) (私人: 0.5)	15.1 (公共: 15.1) (私人: 0.0)	0.0	-2.3 (鄰舍: -1.9) (地區: -0.4)	159,200	31.8 (鄰舍: 15.9) (地區: 15.9)	14.7 (公共: 13.8) (私人: 0.9)	19.4 (公共: 19.4) (私人: 0.0)	2.3 (鄰舍: -1.2) (地區: 3.5)
3. 東區	586,100	117.2 (鄰舍: 58.6) (地區: 58.6)	39.9 (公共: 18.1) (私人: 21.8)	57.0 (公共: 57.0) (私人: 0.0)	36.0	15.7 (鄰舍: 17.3) (地區: -1.6)	581,200	116.2 (鄰舍: 58.1) (地區: 58.1)	83.4 (公共: 61.3) (私人: 22.1)	73.4 (公共: 73.4) (私人: 0.0)	40.6 (鄰舍: 25.3) (地區: 15.3)
4. 南區	275,800	55.2 (鄰舍: 27.6) (地區: 27.6)	22.7 (公共: 12.5) (私人: 10.2)	32.1 (公共: 32.1) (私人: 0)	21.4	21.0 (鄰舍: 16.5) (地區: 4.5)	277,600	55.5 (鄰舍: 27.8) (地區: 27.8)	59.1 (公共: 47.1) (私人: 12.0)	40.7 (公共: 40.7) (私人: 0.0)	44.2 (鄰舍: 31.3) (地區: 12.9)
5. 油尖旺 區	294,300	58.9 (鄰舍: 29.4) (地區: 29.4)	14.9 (公共: 10.7) (私人: 4.2)	47.2 (公共: 47.2) (私人: 0.0)	3.1	6.4 (鄰舍: -11.4) (地區: 17.8)	339,900	68.0 (鄰舍: 34.0) (地區: 34.0)	26.3 (公共: 15.8) (私人: 10.5)	79.1 (公共: 79.1) (私人: 0.0)	37.4 (鄰舍: -7.7) (地區: 45.1)

區議會區域	2008 年 現有人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有休憩用地 (公頃)			剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)	規劃 人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有及已規劃的 休憩用地 (公頃)		剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)
			鄰舍	地區	由房委會 提供				鄰舍	地區	
6. 九龍城區	362,200	72.4 (鄰舍: 36.2) (地區: 36.2)	26.2 (公共: 23.7) (私人: 2.5)	53.4 (公共: 53.4) (私人: 0.0)	8.3	15.5 (鄰舍: -1.7) (地區: 17.2)	485,600	97.1 (鄰舍: 48.6) (地區: 48.6)	60.6 (公共: 56.9) (私人: 3.7)	103.9 (公共: 103.9) (私人: 0.0)	67.3 (鄰舍: 12.0) (地區: 55.3)
7. 觀塘區	592,600	118.5 (鄰舍: 59.3) (地區: 59.3)	34.9 (公共: 26.5) (私人: 8.4)	43.6 (公共: 43.6) (私人: 0.0)	71.9	31.8 (鄰舍: 47.5) (地區: -15.7)	669,800	134.0 (鄰舍: 67.0) (地區: 67.0)	129.3 (公共: 118.1) (私人: 11.2)	102.3 (公共: 102.3) (私人: 0.0)	97.6 (鄰舍: 62.3) (地區: 35.3)
8. 黃大仙區	425,900	85.2 (鄰舍: 42.6) (地區: 42.6)	13.3 (公共: 12.5) (私人: 0.8)	34.2 (公共: 34.2) (私人: 0.0)	69.2	31.5 (鄰舍: 39.9) (地區: -8.4)	421,000	84.2 (鄰舍: 42.1) (地區: 42.1)	86.9 (公共: 85.7) (私人: 1.2)	53.5 (公共: 53.5) (私人: 0.0)	56.2 (鄰舍: 44.8) (地區: 11.4)
9. 深水埗區	373,400	74.7 (鄰舍: 37.3) (地區: 37.3)	19.4 (公共: 12.2) (私人: 7.2)	51.1 (公共: 51.1) (私人: 0.0)	31.2	27.1 (鄰舍: 13.3) (地區: 13.8)	471,500	94.3 (鄰舍: 47.2) (地區: 47.2)	58.3 (公共: 48.9) (私人: 9.4)	60.9 (公共: 60.9) (私人: 0.0)	24.8 (鄰舍: 11.1) (地區: 13.7)
10. 葵青區	524,300	104.9 (鄰舍: 52.4) (地區: 52.4)	37.4 (公共: 28.8) (私人: 8.6)	19.0 (公共: 19.0) (私人: 0.0)	67.4	19.0 (鄰舍: 52.4) (地區: -33.4)	503,300	100.7 (鄰舍: 50.3) (地區: 50.3)	117.4 (公共: 108.2) (私人: 9.2)	41.3 (公共: 41.3) (私人: 0.0)	58.1 (鄰舍: 67.1) (地區: -9.0)
11. 荃灣區	295,200	59.0 (鄰舍: 29.5) (地區: 29.5)	29.4 (公共: 12.7) (私人: 16.7)	29.7 (公共: 29.7) (私人: 0.0)	11.1	11.2 (鄰舍: 11.0) (地區: 0.2)	293,000	58.6 (鄰舍: 29.3) (地區: 29.3)	46.4 (公共: 28.1) (私人: 18.3)	51.6 (公共: 51.6) (私人: 0.0)	39.4 (鄰舍: 17.1) (地區: 22.3)

區議會區域	2008 年 現有人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有休憩用地 (公頃)			剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)	規劃 人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有及已規劃的 休憩用地 (公頃)		剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)
			鄰舍	地區	由房委會 提供				鄰舍	地區	
12. 沙田區	619,800	124.0 (鄰舍: 62.0) (地區: 62.0)	32.1 (公共: 24.3) (私人: 7.8)	70.5 (公共: 70.5) (私人: 0.0)	89.4	68.0 (鄰舍: 59.5) (地區: 8.5)	673,500	134.7 (鄰舍: 67.4) (地區: 67.4)	140.7 (公共: 127.8) (私人: 12.9)	99.3 (公共: 99.3) (私人: 0.0)	105.2 (鄰舍: 73.3) (地區: 31.9)
13. 大埔區	297,800	59.6 (鄰舍: 29.8) (地區: 29.8)	20.7 (公共: 12.4) (私人: 8.3)	45.4 (公共: 45.4) (私人: 0.0)	32.0	38.5 (鄰舍: 22.9) (地區: 15.6)	325,000	65.0 (鄰舍: 32.5) (地區: 32.5)	64.4 (公共: 51.1) (私人: 13.3)	70.9 (公共: 70.9) (私人: 0.0)	70.3 (鄰舍: 31.9) (地區: 38.4)
14. 北區	294,200	58.8 (鄰舍: 29.4) (地區: 29.4)	25.2 (公共: 20.7) (私人: 4.5)	21.8 (公共: 21.8) (私人: 0.0)	29.8	18.0 (鄰舍: 25.6) (地區: -7.6)	323,200	64.6 (鄰舍: 32.3) (地區: 32.3)	75.6 (公共: 63.7) (私人: 11.9)	44.3 (公共: 44.3) (私人: 0.0)	55.3 (鄰舍: 43.3) (地區: 12.0)
15. 屯門區	508,600	101.7 (鄰舍: 50.9) (地區: 50.9)	22.6 (公共: 15.4) (私人: 7.2)	62.3 (公共: 62.3) (私人: 0.0)	78.9	62.0 (鄰舍: 50.6) (地區: 11.4)	588,200	117.6 (鄰舍: 58.8) (地區: 58.8)	118.3 (公共: 110.8) (私人: 7.5)	103.2 (公共: 103.2) (私人: 0.0)	103.9 (鄰舍: 59.5) (地區: 44.4)
16. 元朗區	554,200	110.8 (鄰舍: 55.4) (地區: 55.4)	48.1 (公共: 36.2) (私人: 11.9)	23.0 (公共: 23.0) (私人: 0.0)	45.3	5.6 (鄰舍: 38.0) (地區: -32.4)	666,200	133.2 (鄰舍: 66.6) (地區: 66.6)	140.9 (公共: 111.1) (私人: 29.8)	104.4 (公共: 104.4) (私人: 0.0)	112.1 (鄰舍: 74.3) (地區: 37.8)
17. 西貢區	416,200	83.2 (鄰舍: 41.6) (地區: 41.6)	24.2 (公共: 9.6) (私人: 14.6)	19.4 (公共: 19.4) (私人: 0.0)	41.7	2.1 (鄰舍: 24.3) (地區: -22.2)	510,800	102.2 (鄰舍: 51.1) (地區: 51.1)	81.0 (公共: 57.4) (私人: 23.6)	71.9 (公共: 71.9) (私人: 0.0)	50.7 (鄰舍: 29.9) (地區: 20.8)

區議會區域	2008 年 現有人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有休憩用地 (公頃)			剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)	規劃 人口	根據《香港 規劃標準 與準則》 所需用地 (公頃)	現有及已規劃的 休憩用地 (公頃)		剩餘/尙欠 用地 (公頃) (+或-)
			鄰舍	地區	由房委會 提供				鄰舍	地區	
18. 離島區	146,800	29.4 (鄰舍: 14.7) (地區: 14.7)	27.1 (公共: 19.9) (私人: 7.2)	34.8 (公共: 25.0) (私人: 9.8)	18.0	50.5 (鄰舍: 30.4) (地區: 20.1)	226,500	45.3 (鄰舍: 22.7) (地區: 22.7)	62.4 (公共: 52.7) (私人: 9.7)	92.6 (公共: 81.3) (私人: 11.3)	109.6 (鄰舍: 39.7) (地區: 69.9)

附註：

- (1) 以上數據由規劃署基於規劃角度整理。
- (2) 根據《香港規劃標準與準則》，每十萬人最少要提供十公頃鄰舍休憩用地(鄰舍)及十公頃地區休憩用地(地區)，即每十萬人最少要提供二十公頃休憩用地。
- (3) 《香港規劃標準與準則》列明有關政府部門釐定各類公共設施的規模、位置及需求的標準及準則。然而，在規劃過程中，有關部門應靈活地應用各項標準與準則，亦需考慮現有設施的供應狀況及使用率、該區的人口增長以及資源供應等因素。
- (4) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地應扣除不適合發展的斜坡土地，亦不包括由康樂及文化事務署管理的運動場、海灘的水體部份、水上活動中心、營地及渡假村等。而在私人發展項目內提供的休憩用地亦已計算在內。
- (5) 「現有人口」是根據「人口分布推算小組」所推算的 2008 年年中的人口數字，包括常住居民及流動居民，但不包括旅客人數。
- (6) 在「現有休憩用地」中，「公共」的休憩用地包括在政府土地及大型私人發展項目內開放給公眾使用的公眾休憩用地，而「私人」的休憩用地則包括在大型私人發展項目內的私家休憩用地。
- (7) 「由房委會提供」的休憩用地數據是來自房屋署在 2008 年 6 月提供的資料。
- (8) 「規劃人口」代表未來預計的人口，當中包括現有人口和已知及已規劃的住宅發展引致的人口轉變。
- (9) 在「現有及已規劃的休憩用地」一欄內，「公共」的休憩用地包括在政府土地及大型私人發展項目內開放給公眾使用的公眾休憩用地、由房委會管理的休憩用地、在分區計劃大綱圖及發展審批地區圖上劃作「休憩用地」的土地及在發展大綱圖及詳細藍圖上劃作「鄰舍

休憩用地」及「地區休憩用地」的土地；而「私人」的休憩用地則包括在大型私人發展項目內的私家休憩用地。

- (10) 雖然上表中有些地區的休憩用地未能達到標準，但是由於香港的土地資源有限，亦未必每個地區都可以達到建議的最低標準。在已完全發展的舊區，這情況尤為明顯。不過，當局會通過市區重建等措施，逐步作出改善，以期達到這些標準。規劃署會繼續定期檢討，並與有關部門保持聯繫，以促使休憩用地的供應可滿足市民的需要。
- (11) 鄰舍休憩用地及地區休憩用地數目因受小數進位影響，未必等同該區休憩用地面積的總和數目。

私人發展項目的公眾休憩空間

(A) 政府土地上的公眾休憩空間

現時，在東涌有 4 處位於劃為「休憩用地」的政府土地上的公眾休憩空間。該些休憩用地不屬於劃作「綜合發展區」地帶的私人地段，但根據契約有關私人發展項目須管理及保養有關用地，並開放予公眾使用。

附錄 I 所顯示 的項目	發展項目(地段)	發展項目的 單位數目	公眾休憩 空間面積
A	東堤灣畔 (東涌市地段第 1 號)	2 158	9 400 平方米
B	海堤灣畔 (東涌市地段第 3 號)	1 536	8 300 平方米
C	藍天海岸 (東涌市地段第 4 號)	3 370	27 400 平方米
D	映灣園 (東涌市地段第 5 號) ^(附註 1)	5 336	14 200 平方米

請參閱附錄 I 的平面圖、附錄 II 的鳥瞰圖，以及附錄 III 的現場照片。

2. 這些公眾休憩空間的劃定，源自 1992 年 1 月由當時的地鐵公司委託進行的東涌市中心研究，並於 1992 年 7 月送交城市規劃委員會(城規會)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(小組委員會)審訂。由於該四幅土地被劃為綜合發展區，因此須向小組委員會提交總綱發展藍圖，而小組委員會在 1994 年 7 月批准綜合發展區內的發展項目，並加入附帶條件，包括發展公眾休憩空間。

^(附註 1) 有關映灣園的公眾休憩空間，除了規劃研究所規定的 14,200 平方米外，另有 5,090 平方米根據地區地政會議於 1996 年 6 月的決定而列入有關土地契約內(見附錄 I 所顯示的項目)。

3. 上述 4 個發展項目的契約中，有下列的標準契約條件：

- (a) 承批人興建有關公眾休憩空間；
- (b) 承批人保養有關公眾休憩空間；
- (c) 承批人負責維持、保養及維修有關公眾休憩空間，直至**應政府要求**把有關空間**交還**政府；及
- (d) 承批人在持有公眾休憩空間之時，須容許政府及公眾自由進出有關行人空間。

4. 雖然當局並未接獲東堤灣畔及海堤灣畔居民的投訴，但藍天海岸及映灣園的業主曾致函政府，並與區議員和立法會議員接觸，投訴由他們承擔管理及維修保養上述公眾休憩空間並不公平，並要求政府應接手管理該些在政府土地上的公眾休憩空間，以及指出該些公眾休憩空間的規模與其發展項目不成正比。

(B) 私人土地上的公眾休憩空間

5. 位於福利街 8 號的港灣豪庭劃為「綜合發展區」，發展項目內有一處 9 800 平方米的公眾休憩空間，分別設於一樓、二樓和平台。請參閱**附錄 IV** 的平面圖和**附錄 V** 的現場照片。

6. 上述休憩空間的規定是按當時有關部門的要求在規劃大綱內訂明。有關規定列入經城規會的都會規劃小組委員會於 1998 年 4 月首次批准作住宅及酒店發展用途的總綱發展藍圖內。其後，有關發展改為只作住宅用途，有關規劃條件訂明，「按申請人建議在擬議的發展項目內設計並提供公眾休憩空間(9 848 平方米)，並須達到規劃署署長或城規會的要求」。有關的園景設計總圖顯示，上述公眾休憩空間的開放時間為早上 7 時至晚上 10 時。

7. 有關規定其後加入契約中，根據契約條款：

- (a) 承批人必須在地段內提供面積不少於 9 800 平方米的休憩空間，並須令地政總署署長滿意；以及

- (b) 完成有關休憩空間的工程後，承批人必須在契約有效期內負責管理及維修保養有關休憩空間，並須達到令地政總署署長的要求；承批人必須按署長所要求的時間內讓公眾免費及不受阻礙地使用有關的休憩空間。

在發出完工證前進行檢查時發現：

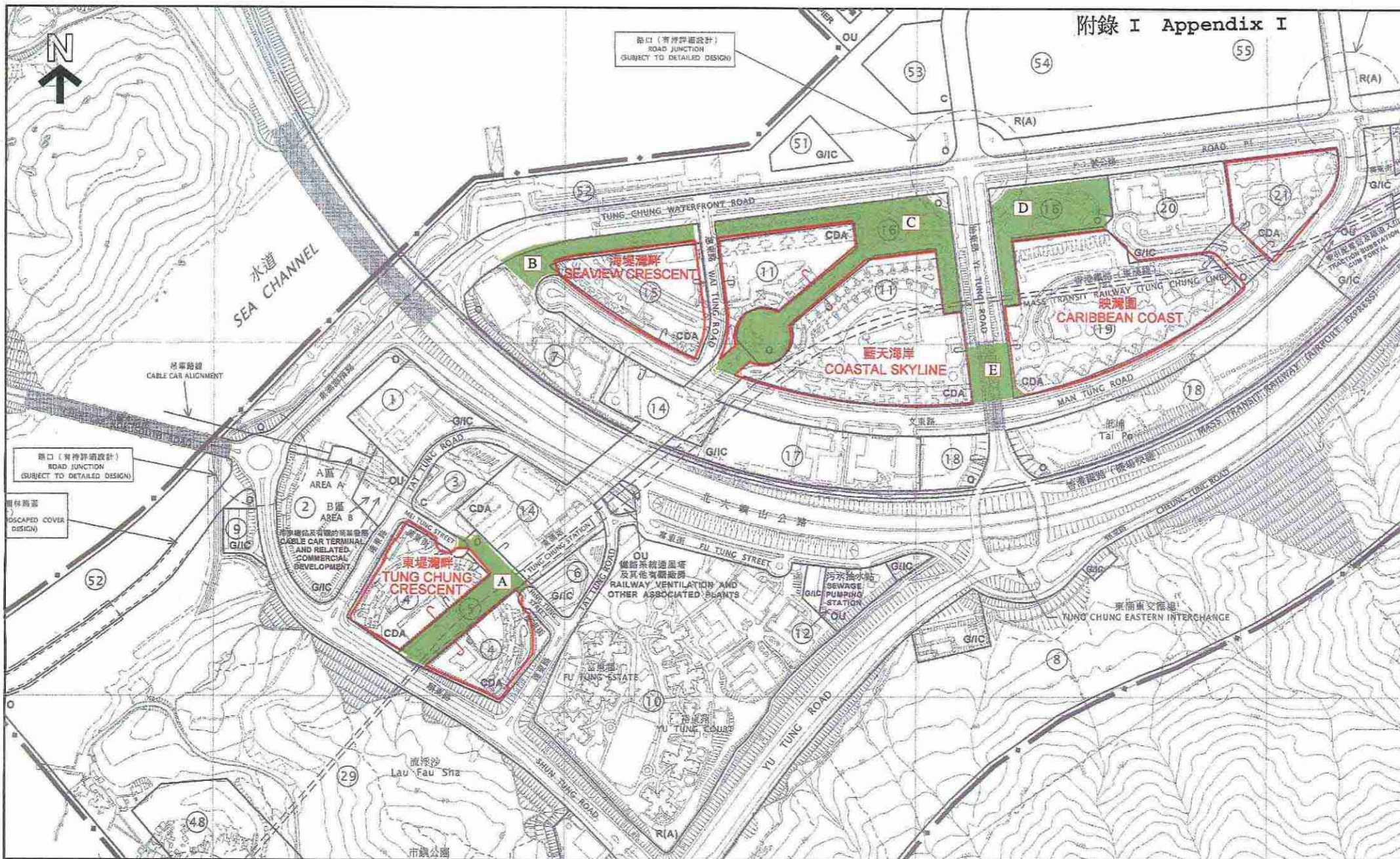
- (a) 在發展項目通往公眾休憩空間樓梯外位於福利街的地下，已展示告示，說明公眾休憩空間的開放時間為每日早上 7 時至晚上 10 時。
- (b) 在發展項目的一樓、二樓和平台均設置告示，分別按核准總綱發展藍圖說明公眾休憩空間的位置和園景設計總綱所示的由每日早上 7 時至晚上 10 時的開放時間。

8. 其後，為反映已興建的用地現況，該用地由「綜合發展區」改劃為「住宅(甲類)1」地帶。「住宅(甲類)1」地帶的《註釋》列明，該用地「必須提供面積不少於 9 854 平方米的公眾休憩空間」。如欲免除提供公眾休憩空間的規定，則有必要修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。如獲城規會批准，有關的修訂須根據《城市規劃條例》第 5 條或第 7 條展示讓公眾查閱，而公眾(包括業主與受影響的使用者)可提交意見書。城規會會在考慮個案的優劣和公眾意見後作最後的決定。

9. 事實上，在這個發展項目列入地政總署的私人發展項目內的公眾設施一覽表之前，業主和管理公司以及公眾／使用者和政府之間，一直就執行有關讓公眾人士使用該公眾休憩空間的規定爭議不休。

10. 自從在 2008 年 3 月底把該項目上載政府網址後，雙方爭論更為激烈。舉例來說，一名反對者曾表示自 2008 年 3 月開始，他曾前往有關的公眾休憩空間超過 20 多次，如港灣豪庭的公眾休憩空間轉為私人用途，他會保留開始司法覆核的權利。另一方面，顯然由業主組成的維權小組多次要求刪除有關須讓公眾使用平台上的公眾休憩空間的規定。業主曾致函政府，並與區議員和立法會議員接觸，投訴開放有關用地作為公眾休憩空間帶給他們困難。油尖旺區議會已就上述個案進行討論，但尚未達成任何結論。

發展局
2008 年 11 月



公眾休憩空間（只作指示用）
PUBLIC OPEN SPACE (INDICATIVE ONLY)

本摘要圖於2008年12月1日發備，所根據的資料為於2008年8月8日核准的分區計劃大綱圖圖號S/I-TCTC/15
EXTRACT PLAN PREPARED ON 1.12.2002 BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No. S/I-TCTC/15 APPROVED ON 8.8.2008

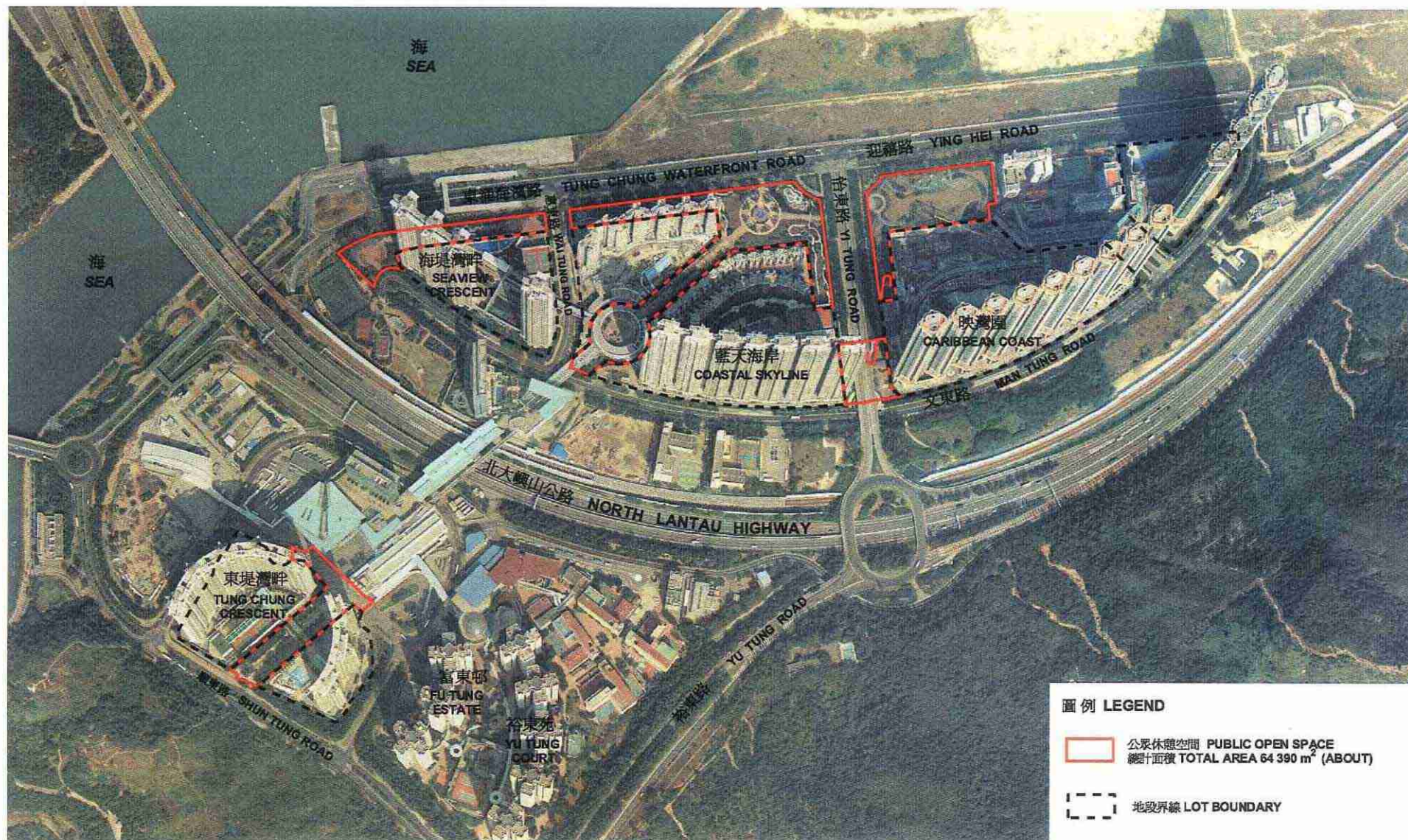
平面圖 LAYOUT PLAN

SCALE 1:5 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

規劃署 西貢及離島規劃處
SAI KUNG AND ISLANDS
DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT



M/LI 08/63



圖例 LEGEND

公眾休憩空間 PUBLIC OPEN SPACE
總計面積 TOTAL AREA 64 390 m² (ABOUT)

地段界線 LOT BOUNDARY

比例 SCALE 1: 5000

米 METRES 100 50 0 100 200 300 400 500 METRES 米

District Survey Office, Islands
Lands Department

鳥瞰圖
AERIAL PHOTO

Photo Date : Nov. 2007

PLAN No. ISM1611a

Date : 01-12-2008

東堤灣畔 Tung Chung Crescent



海堤灣畔 Seaview Crescent

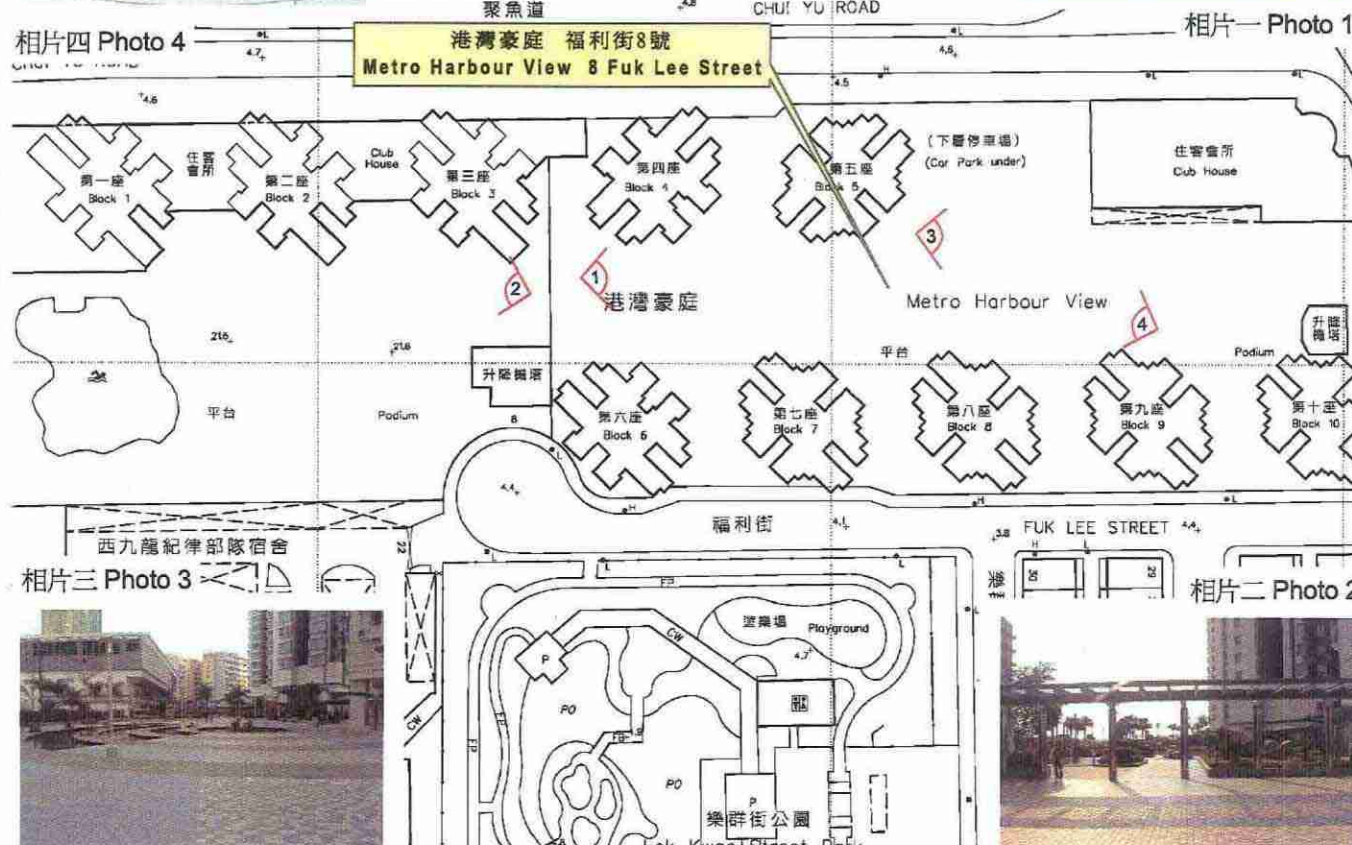
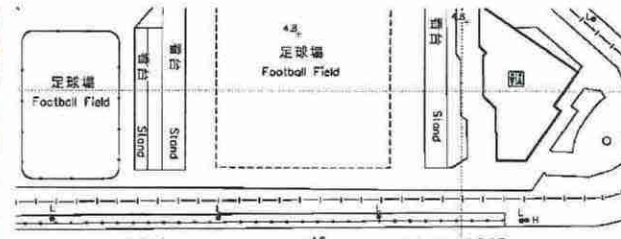


藍天海岸 Coastal Skyline



映灣園 Caribbean Coast





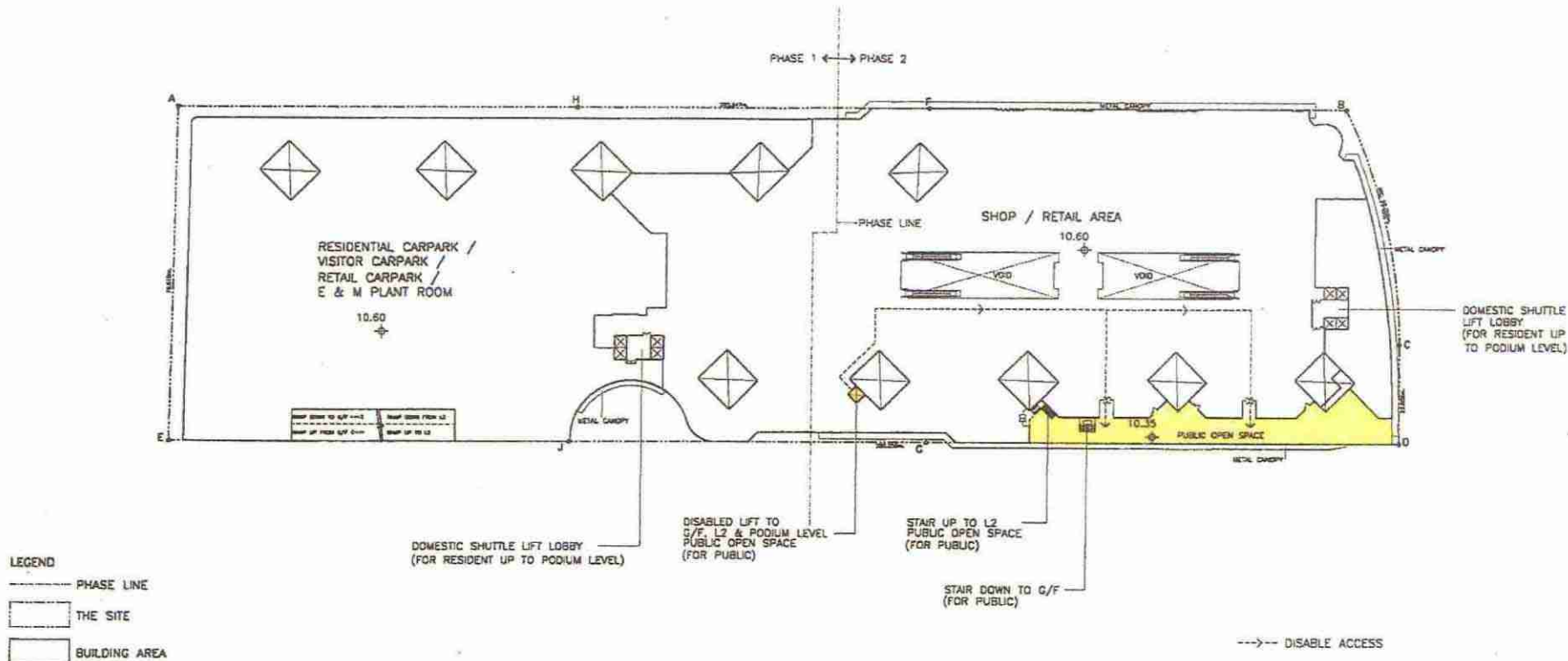
只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

地政總署 土地訊息中心
Lands Department
圖則由土地訊息中心繪製
Plan Prepared by LIC

港灣豪庭 福利街8號
Metro Harbour View 8 Fuk Lee Street

檔案編號 File No. LD SMO/LIC 1/2/1
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-NW-13D/14C
發展藍圖編號 Layout Plan No.
參考圖編號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. LIC-OS020

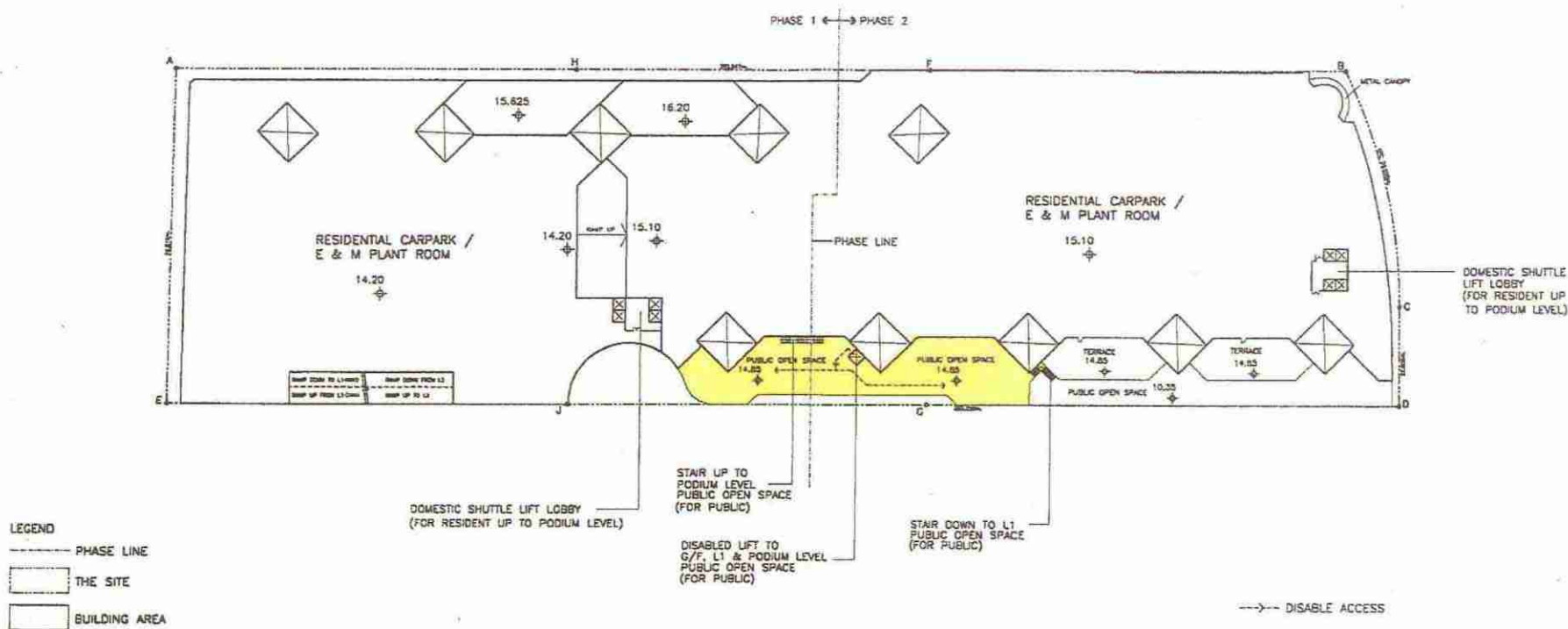
Date: 17/03/2008



COMPREHENSIVE REDEVELOPMENT
AT K.I.L. 11127
TAI KOK TSUI, KOWLOON.

LEVEL 1 FLOOR PLAN
SCALE 1:1000
DWG NO: ML-04F



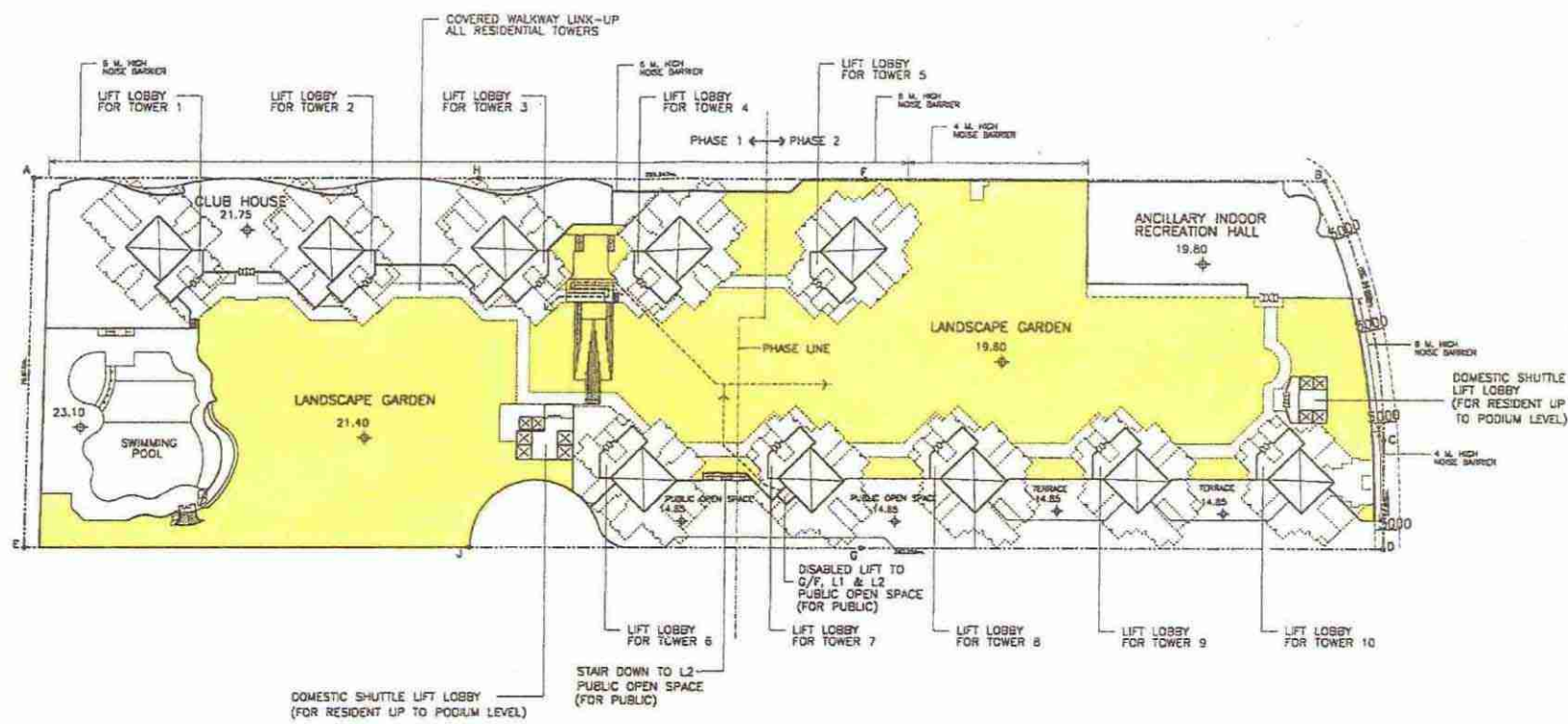


LEVEL 2 FLOOR PLAN PLAN

COMPREHENSIVE REDEVELOPMENT
AT K.I.L. 11127
TAI KOK TSUI, KOWLOON.

LEVEL 2 FLOOR PLAN
SCALE 1:1000
DWG NO: ML-05E





- LEGEND
- PHASE LINE
 - THE SITE
 - BUILDING AREA

PODIUM LEVEL PLAN

--- DISABLE ACCESS

COMPREHENSIVE REDEVELOPMENT
AT K.I.L. 11127
TAI KOK TSUI, KOWLOON.

PODIUM LEVEL PLAN
SCALE 1:1000
DWG NO: ML-07F



港灣豪庭 Metro Harbour View



