

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)319/08-09(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2008年12月8日舉行的特別會議

關於私人發展項目內的公眾設施的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於在私人發展項目內提供的公眾設施的背景資料，以及綜述議員提出的關注事項及意見。

背景

2. 據政府當局表示，在私人發展項目內提供公眾設施供公眾使用，原意是希望能促進綜合設計、善用土地及更妥善規劃用地，或使一些公眾設施得以較早落成，以滿足較廣的地區及全港需要，或應付私人發展項目預計所帶來的人口。私人發展項目內的公眾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、學校等；
- (b) 休憩空間；
- (c) 行人及車輛通道，例如行人道、天橋和公共通道；及
- (d) 公共交通總站。

3. 在私人發展項目內的公眾設施，包括由政府透過賣地條款的要求或規劃條件提出的要求，並隨後以地契規範，或按《建築物條例》的規定要求業主在其擁有的私人土地撥出若干空間供公眾使用，並隨後以"公用契約"規範。

4. 政府、機構或社區設施、公共交通總站及港鐵設施通常會移交政府當局。其他類別的設施如無需移交政府當局，則其管理、維修保養及開放給公眾使用等安排會受相關的合約文件(即土地契約或公用契約，視乎何者適用)的相關條文規管。地政總署和屋宇署藉進行突擊巡查，以監察業主執行相關條文履行其持續義務的情況，並會在接到公眾投訴後採取行動。

5. 私人發展項目的業主的權利與義務，詳載於相關的合約文件中。一般而言，該等業主必須 ——

- (a) 容許公眾人士合法使用該等設施，以及確保該等地方暢通無阻(若適用的話)；及
- (b) 妥善管理和維修保養該等設施，達至令政府感滿意的水平。

為提高透明度及方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施所採取的措施

6. 在2008年年初，傳媒報導位於銅鑼灣時代廣場地面的公眾休憩空間被有關的發展商出租作商業活動之用，而物業管理公司又對公眾使用有關的空間施加種種限制，公眾空間遂成為公眾關注的問題。

7. 為提高透明度及方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施，政府當局在2008年3月採取了下列措施 ——

- (a) 擬備並向公眾發布載列231個設有公眾設施的私人發展項目名單(屋宇署的名單及地政總署的名單分別載列72個和152個在1997年或之後落成的私人發展項目)。此外，當局亦另一份載有31個設有休憩用地的發展項目一覽節略表，當中附有位置圖及照片；
- (b) 政府當局已邀請香港地產建設商會協助提醒業界，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；
- (c) 當局已個別提醒有關的私人發展項目的業主立案法團或管理公司，要求他們採取各項行動，方便公眾人士使用公眾設施；及
- (d) 政府當局已向全港各區區議會提供其所屬地區內設有公眾設施的私人發展項目一覽表，並請他們協助監察所屬地區內該等設施的使用情況。

8. 根據政府當局在2008年4月向發展事務委員會提供的文件，地政總署及屋宇署曾就名單上載列的發展項目進行巡查，結果顯示有關項目的土地契約或公用契約的規定大體上已獲遵行。政府當局會跟進個別個案，並會監察公眾和區議會的反應，以及採取適當的跟進行動。政府當局承諾會檢討在私人發展項目內提供公眾設施的政策，並研究推行有關政策的事宜。

9. 在2008年8月26日，政府當局公布下列附有公眾設施的私人發展項目的最新名單 ——

- (a) 載有300個自1992年落成的私人發展項目的地政總署名單；
- (b) 載有319個須根據公用契約撥出指定地點作公眾通道和擴闊街道用途的私人發展項目的屋宇署名單；及
- (c) 載有36個設有休憩用地的私人發展項目的一覽表。

事務委員會會議席上所作商議

整體問題

10. 鑒於公眾對此課題的關注與日俱增，發展事務委員會曾於2008年4月22日及5月31日與政府當局討論設於私人發展項目內的公眾設施所引發的問題。團體代表曾出席5月的會議，以表達他們的意見。政府當局解釋表示，有關政策的目標，是要達致綜合規劃、適時提供公眾設施，以及善用土地。政府當局承認，在該等公眾設施的管理、使用及質素方面有改善的空間，但強調有關政策具有強而有力的基礎，因此應予以保留。

11. 委員普遍認為，政府當局公布設有公眾設施的私人發展項目一覽表以提高透明度，是踏出了正確的一步。然而，政府當局應制訂措施以確保公眾能易於使用該等設施，而有關的管理工作亦會利便公眾使用設施。

12. 部分委員認為，有關政策對市民並不公平，因為有不少個案，公眾均不能輕易前往及／或使用有關設施。提供該等公眾設施主要會對發展商有好處，因為其發展項目會獲給予額外的總樓面面積。然而，亦有意見認為，在私人發展項目內提供公共設施的費用要由發展商承擔，但發展商卻被指剝奪公眾使用該等設施的權利，未免有欠公允。若該等設施不是由發展商提供，為提供該設施所需使用的公帑會相當龐大。

13. 政府當局解釋表示，規劃大綱往往會訂明公眾設施的規定，特別是為綜合發展區地帶內的項目訂明的規定。在該等情況下，當局不會就提供公眾設施給予額外的總樓面面積。如公眾設施是根據公用契約提供，則當局或會按照《建築物條例》(第123章)的規定給予額外的總樓面面積，而該等設施主要是行人通道。

設於私人發展項目內的公眾休憩用地的地點及設計

14. 委員贊同，設於私人發展項目內的公眾休憩用地的設計及地點，是決定該等設施的暢達程度及能否使其成為真正的公眾地方的重

要因素。部分委員認為，把公眾休憩用地設於私人發展項目的平台的做法並不可取，因為公眾無法輕易使用該等休憩用地。政府當局指出，若該等地方全都設於地面，規劃方面的靈活性將會大受限制。就日後的私人發展項目而言，政府當局會充分考慮設於該處的公眾休憩用地的設計和地點。

有關私人發展項目內的公眾設施的管理及使用的指引

15. 部分委員建議，政府當局應就私人發展項目內的公眾設施(尤其是休憩用地)的管理及使用事宜擬備指引，並在擬備的過程中讓公眾參與其事。政府當局表示會設法制訂指引，以供現有的私人發展項目的業主及日後的發展項目作為參考。

為準物業買家及小業主提供的保障

16. 委員關注到，發展商有否向準物業買家披露充分的資料，說明有關的私人發展項目設有公眾設施。政府當局解釋表示，準物業買家的權益會透過住宅物業的銷售規管得以保障。發展商須在物業的售樓說明書內，披露關於維修保養和管理私人發展項目內的公眾設施的責任的資料，而政府當局會在諮詢有關各方後，考慮加強此方面的措施。

17. 部分委員指出，有些物業業主希望將該等在私人發展項目內的公眾設施交還政府，因為他們不想承擔維修保養及管理費用。亦有建議認為，政府當局可考慮是否可容許業主繳付一筆地價，購回其私人發展項目內因設計問題而導致公眾使用率低的公共設施。政府當局答允跟進此事。

公眾休憩用地的街頭表演

18. 部分委員認為，若有良好的管理，在公眾休憩用地進行的街頭表演能為香港增添活力，並有助培育藝術人才。他們促請政府當局作出相應的規劃，包括訂立街頭表演者註冊制度及制訂合適的指引。

政策檢討

19. 部分委員促請政府當局就有關政策進行全面的檢討，包括檢討《香港規劃標準與準則》所訂明的相關規格。政府當局向委員保證，當局會採用最佳而可行的方法檢討有關政策，確實時間表則會在若干初步基本工作完成後決定。政府當局在進行檢討時，將會徵詢公眾及發展商的意見，藉以取得適當的平衡。

立法會會議席上所作商議

20. 議員曾就此課題在立法會會議上提出多項質詢。在2008年3月5日，吳靄儀議員就與位於銅鑼灣時代廣場地面的公眾休憩用地有關的

事宜提出一項口頭質詢。李永達議員在2008年4月23日提出一項書面質詢，詢問發展商有否向準物業買家披露充分的相關資料。在2008年5月7日，涂謹申議員及單仲偕議員分別就"公眾使用私人土地上的公眾設施"及"私人土地上的公眾設施的管理事宜"提出口頭質詢。涂謹申議員關注到市民使用在私人土地上及政府土地上的公眾設施的權益有否分別。單仲偕議員詢問多項事宜，當中包括政府有否就公眾設施的管理事宜向私人土地業主發出指引。在同一次會議席上，余若薇議員亦就"私人發展項目內公眾休憩空間的管理"提出一項書面質詢。余若薇議員詢問多項事宜，當中包括政府會否考慮檢討《香港規劃標準與準則》，列明私人發展商開放公眾設施予公眾使用的基本標準。上述各項質詢的措辭及政府當局的答覆載於**附錄I至V**。

21. 相關文件一覽表載於**附錄VI**。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年12月4日

**2008年3月5日立法會會議席上提出的
關於"公共休憩用地"的口頭質詢
及政府當局的答覆**

(該項質詢由吳靄儀議員提出)

問題：

近日有傳媒披露，城市規劃委員會(下稱"城規會")就銅鑼灣時代廣場(下稱"廣場")的發展項目給予規劃許可時加入的其中一項附帶條件是，廣場的地面必須預留一幅公共休憩用地。然而，有關土地由廣場落成至今一直沒有開放予公眾作休憩之用，而廣場的物業管理公司還向在該土地舉辦商業活動的商業機構收取租場費用。就此，政府可否告知本會：

- (一) 詳細說明城規會就廣場的發展項目給予的規劃許可訂有哪些附帶條件；
- (二) 有沒有評估廣場的業主或管理公司在該土地的權責是甚麼，以及就利用該土地而獲得的收益該屬哪一方所有；及
- (三) 政府有何政策或措施確保地產發展商履行地契中訂明須提供公共休憩用地的條款？

答覆：

主席女士：

我就問題的3個部分答覆如下：

- (一) 城市規劃委員會(城規會)是在1989年5月批准銅鑼灣時代廣場發展的規劃申請。在批准這宗規劃申請時，城規會提出下列3項附帶條件：
 - (i) 須提供一定面積的公眾休憩空間；
 - (ii) 公眾休憩空間的布局及園景計劃須符合當時屋宇地政署署長或城市規劃委員會的要求；及
 - (iii) 須提供符合運輸署署長或城市規劃委員會要求的出入口、泊車位及上落貨設施，及落實該區的交通改善建議。

(二) 時代廣場發展項目須提供的公眾休憩空間位於廣場介乎羅素街和勿地臣街交界處的地下部分，佔地3,017平方米、分有蓋和露天兩部分。這個公眾空間的用地是私人土地，業權屬時代廣場業主擁有。業主須負責管理公眾休憩空間用地，其權責是受一份"撥出私有地方供公眾使用的契約"，(下稱"公用契約") (Deed of Dedication) 所規範。這份契約是於1992年由當時屋宇地政署署長代表政府與時代廣場業主簽訂。契約就業主的責任和權利、有關土地的用途和政府的執法行動都有規管。主要的條款包括：

- (i) 業主須自費保持所撥出的地方清潔整齊，免受阻塞；
- (ii) 業主須自聘清潔和保安員工確保地方有效管理；
- (iii) 業主須開放用地予公眾作行人通道或靜態休閒活動之用；
- (iv) 業主有權在土地上搭建(或容許別人搭建)臨時構築物作陳列或展覽之用，但必須事前得到屋宇署的批准，並且不能妨礙行人通道。業主可就機構在舉行這類展覽和展示會時使用電力／水或由業主提供的相關設施和其他服務收取有關費用；
- (v) 如果業主不執行有關契約的規定，政府可按契約條款作出跟進行動，例如要求業主拆卸安放於用地上而會阻塞公眾通道的工程。

(三) 一般而言，城規會在批出規劃許可時，是會按個別情況附加合適的條件，如要求申請人提供公眾休憩空間。按實際可行的考慮，這些條件會被納入土地契約，或透過《建築物條例》執行。為了確保發展商履行相關的條款，地政總署和屋宇署在發展項目完工時，會核實項目符合地契或建築圖則中所訂明的所有條款後才發出滿意紙或入伙紙。針對業主日後是否繼續履行責任，地政總署和屋宇署會透過突擊巡查及跟進市民投訴，去監察有關條款的落實情況。

最後，在回應吳靄儀議員提問的引言部份，我想指出時代廣場這個發展項目自從落成以後，基本上是符合上述契約的要求。自廣場落成後，地下的公眾休憩空間一直按契約規定開放予公眾用作行人通道和靜態的休閒空間。我剛才已澄清，廣場的業主可根據契約的條款，向舉行展覽和展示會的機構收取費用，但有關的費用只限於在舉行這類展覽和展示會時使用的水、電及由業主提供的相關設施和其他服務。

2008年4月23日立法會會議席上提出的
關於"私人發展項目內的公眾設施"的書面質詢
及政府當局的答覆

(該項質詢由李永達議員提出)

問題：

關於地產發展商和地產代理就發展項目內部分設施須根據有關的地契或"撥出私有地方供公眾使用的契約"(下稱"公用契約")開放予公眾使用，向物業準買家作出披露事宜，政府可否告知本會：

- (一) 鑑於曾有一些售樓說明書和地產代理向物業準買家提供的物業資料，把設於平台的住客會所及公眾休憩用地描述為"住客專用會所連平台花園"，亦有售樓說明書列明"業主須負責維修及保養政府批地特別條款26(a)項所列之各項目"，然而卻沒有提供有關條款的內容，政府及地產代理監管局有否留意到上述情況；
- (二) 政府有否研究上述的售樓說明書和物業資料是否誤導了消費者，使他們把發展項目內的公眾休憩用地誤以為是住客專用，以及它們有否列明業主須履行的責任；
- (三) 可否詳細列出地政總署預售樓花同意方案規定發展商須在售樓說明書內提供的資料，當中有否包括根據地契或公用契約須開放予公眾使用的設施(例如休憩用地)的範圍和開放條件，以及業主的相關責任；若沒有包括，政府會否修訂有關規定，以便準買家可從售樓說明書獲得有關資料；及
- (四) 是否知悉，香港地產建設商會就售樓說明書向其會員發出的指引中，有否包括第(三)項所述的資料；若否，會否要求該商會修訂有關指引？

答覆：

主席女士：

根據地政總署預售樓花同意方案(下稱"同意方案")及香港地產建設商會(下稱"商會")向發展商發出有關未建成住宅樓宇銷售說明書的作業指引(下稱"指引")的規定，發展商須在售樓書中提供指定的樓宇資料(包括政府租契主要條款)，而有關資料在售樓書交付印製時必須準確無誤。此外，現時地政總署在批准發展商的預售樓花申請時所簽發的預售樓花同意書中，會清楚列明發展商除了須嚴格遵循同意方案的規定

外，亦須在售樓書提供有關由發展商支付費用(及後由業主分擔)以管理、營運及維修保養的公眾設施或公眾休憩用地的資料；及載有聲明，表明業主須在管理費中按比例攤分有關費用。

我就問題的四個部分答覆如下：

(一) 發展商有責任確保售樓書載列的所有資料準確無誤。若售樓書載有任何失實、具誤導性、甚至虛假的資料，發展商有可能因此負上法律責任。另外，地產代理監管局(下稱"監管局")已發出執業指引，要求地產代理必須發放準確的物業資料予準買家。倘發現地產代理違反執業指引或發放不實及具誤導性的資料，監管局可根據《地產代理條例》對有關地產代理作出紀律懲處，甚至撤銷其牌照。我們最近接獲意見及投訴，指發展商在個別項目的售樓書中未有清楚載列政府租契的主要條款。我們已就有關個案作出跟進。

(二)及(三) 正如上文所述，同意方案規定發展商須在售樓書載列政府租契的主要條款(包括地段編號、批租期、地段的用途限制及對購買樓花人士的一般法律權利會構成限制的繁雜租契條款)及其他指定的資料，包括發展項目的一般描述；預期管理公司的身分(如已知悉)；承建商及認可人士的姓名；載有發展項目附近重要設施或特徵的位置圖；載有發展項目內的公用設施的佈局圖；公共契約的主要條款(包括公用地方的定義、委托管理公司的條件、訂定管理費的基礎、管理費的按金)；樓宇的預計落成日期；標準樓層的詳細圖則；單位面積表；裝置及粉飾的詳細資料；泊車位的位置、數目及面積；售樓書的印刷日期；交付單位予業主後的雜項收費；業主須負責的任何斜坡維修責任；繳付臨時訂金的提示；及取消買賣協議時會被沒收的款額。

另外，現時地政總署在批准發展商的預售樓花申請時所簽發的預售樓花同意書中，亦會清楚列明發展商須在售樓書提供有關由發展商支付費用(及後由業主分擔)以管理、營運及維修保養的公眾設施或公眾休憩用地的資料；及載有聲明，表明業主須在管理費中按比例攤分有關費用。

因應我們接獲的相關個案，以及公眾就私人住宅項目提供公共設施及公眾休憩用地的關注，我們會聯同各相關團體(包括商會、消費者委員會及監管局)，研究如何進一步加強發展商在售樓書中披露政府租契主要條款，尤其是由業主負責保養維修費用但須開放給公眾使用的地方的資料。

(四) 商會指引已要求發展商須在售樓書中提供指定的樓宇資料(包括政府租契主要條款)；當中包括列明須由業主在租契指明的地方興建及維修任何設施的責任。商會亦已要求發展

商在售樓書使用較大或不同顏色的字體，以突顯業主須負責維修保養公共設施的責任的相關條文。當然，準買家亦可參閱政府租契及公共契約，以便了解相關條款的詳細資料。商會已發出指引，要求發展商必須在售樓處備有一份政府租契及公共契約，以供準買家免費參閱。

此外，商會亦已要求發展商須委任獨立的審計師，證明及核實其銷售安排及售樓書所提供的資料已符合商會指引所載的規定，並須向商會提交有關的審計報告。

2008年5月7日立法會會議席上提出的
關於"公眾使用私人土地上的公眾設施"的口頭質詢
及政府當局的答覆

(該項質詢由涂謹申議員提出)

問題：

關於市民使用私人土地上由土地業主管理，供公眾使用的設施(例如行人通道和行人天橋)和休憩空間(下稱"公眾設施")的事宜，政府可否告知本會：

- (一) 私人土地上的公眾設施與政府土地上的公眾設施在使用限制方面有沒有分別；如果有，分別是甚麼；
- (二) 市民可否申請在私人土地上的公眾設施進行活動或懸掛橫額；如果可以，申請程序、條件和限制是甚麼；如果不可以，原因是甚麼；及
- (三) 有否機制處理市民就其不獲准使用私人土地上的公眾設施所提出的申訴；如果有機制，詳情是甚麼；如果沒有，會不會制訂該機制？

答覆：

主席女士：

在今天的立法會會議上，一共有3位議員就有關私人發展項目內提供公眾設施提出質詢，足見社會上對這課題的關注。

正如本局在上個月提交給發展事務委員會的文件中指出，在私人發展項目內的公眾設施，包括由政府透過賣地條款的要求或規劃條件提出的要求，並隨後以地契規範，或按《建築物條例》的規定要求業主在其擁有的私人土地撥出若干空間供公眾使用，並隨後以"公用契約"規範。在這兩種情況下，政府和業主是訂立合約的雙方，一切須按合約精神和有關條款行事。一般而言，業主要按合約文件的要求設計和建造有關的公眾設施。若這些公眾設施完成後無需移交有關政府部門，則有關合約文件會要求私人業主承擔日後管理、維修保養及開放給公眾使用的責任。因此，這些在私人發展項目內可供公眾使用的設施，性質上和由政府部門負責日常管理的公眾設施不盡相同。

就涂議員關於在私人土地上由私人業主管理的公眾設施這問題的3個部分，我的回覆如下：

- (一) 這些在私人發展項目內由私人業主管理的公眾設施，和一般位於政府土地，由政府部門負責管理的公眾設施有明顯的分別。以休憩空間為例，在康樂及文化事務署(下稱"康文署")轄下的公共休憩空間，是根據公眾衛生及市政條例第132章附屬法例下的《遊樂場地規例》來規管，每個場地亦是經刊憲而受制於上述的規例。場地使用者必須遵守《遊樂場地規例》及管理人員的一切指示。至於在私人發展項目內可供公眾使用的休憩空間，管理和使用規範則視乎有關的合約文件，即地契或"公用契約"條款而定。一般的地契條款只會簡單訂明"承批人必須自費提供休憩空間和負責其後的保養，並讓公眾人士自由地使用該等設施作合法的用途而無須支付任何性質的費用"。若私人業主自行訂定使用在他們私人土地上的這些公眾設施的條件，亦不能違反契約的規範。
- (二) 位於私人土地但可供公眾使用的設施，業主有權自行決定是否批准個別團體或人士進行活動或懸掛橫額，但不可違反地契或"公用契約"的條款。一般而言，使用者不能在這些可供公眾使用的地方或設施作出違法或抵觸條款的活動，並不應妨礙其他人士適當地享用同樣設施。此外，除非地契或"公用契約"另有規定，這些設施只可供原先訂明的用途，如最普遍的行人通道或休憩空間。一般而言，契約條款是禁止在行人天橋張貼或懸掛宣傳物品的。
- (三) 契約規定在私人發展項目內提供的公眾設施須供公眾使用，但業主有權自行決定是否容許個別團體或人士在業主擁有的私人土地上進行某些活動或行為。最重要的是業主的決定並無違反契約的條款。若申請團體或人士對契約條款的詮釋有懷疑，或認為私人業主不批准申請是有違地契或"公用契約"的條款，可分別向地政總署或屋宇署查詢或投訴。

2008年5月7日立法會會議席上提出的
關於"私人土地上的公眾設施的管理事宜"的口頭質詢
及政府當局的答覆

(該項質詢由單仲偕議員提出)

問題：

關於私人土地上由土地業主管理、供公眾使用的設施(例如行人通道和行人天橋)和休憩空間(下稱"公眾設施")，政府可否告知本會：

- (一) 政府有沒有就這些公眾設施的管理事宜向私人土地業主發出指引，訂明他們須在顯眼處豎立清晰的告示牌，讓公眾知悉這些公眾設施的準確範圍、開放時間、查詢電話等等；如果有指引，詳情是甚麼；如果沒有，會不會發出該等指引；
- (二) 政府是不是容許私人土地業主把公眾設施出租；如果容許，有沒有就出租事宜向他們發出指引，訂明許可的收費水平、非牟利機構的申請應否獲優先考慮等事宜；如果沒有指引，會不會發出該等指引；及
- (三) 政府如何處理私人土地業主把公眾設施以高於政府認為合理的收費水平出租的情況？

答覆：

主席女士，我現就質詢的3 個部分回覆如下：

- (一) 在私人發展項目內的公眾設施，是受到相關的地契或"公用契約"規範。一般而言，這些規範條款著重合約雙方在設施的建造、使用、管理、維修和保養各方面的權利和責任。

為方便公眾人士使用私人發展項目內的公眾設施，發展局較早前採取了一些措施，包括在相關政府部門網站發布這些公眾設施的詳細資料，目前已公布的是屋宇署根據"公用契約"在79個私人發展項目內撥出供公眾使用的行人通道等設施和地政總署在1997年及以後落成的152個私人發展項目內的公眾設施。

兩個部門亦已去信上述的私人發展項目的業主建議他們在當眼處張貼告示，讓公眾知悉哪些屬於開放給公眾使用的設施，並清楚說明這些設施的範圍、用途、開放時間、負責管理和維修保養的單位或人士及其聯絡電話。

上述給業主的建議和單議員問及的內容大致吻合，發展局會積極研究是否適宜將這些建議編列成標準指引，以供現有私人發展項目和未來新落成項目的業主參考。

- (二) 一般的地契和"公用契約"條款都要求業主在有關的公眾設施落成後，讓所有公眾人士可無須支付任何性質的費用合法使用這些設施，因此業主不可把該等設施出租作其他用途以獲取利益，並妨礙其他公眾人士使用這些設施。但有少數的個案是例外的，例如按地契須提供的公眾收費停車場、根據"公用契約"可用作臨時展覽及陳列活動、或已取得地政總署發出"短期豁免書"，獲批准作某些指定用途並向政府繳交相關費用。屬於這些發展項目的詳情，亦已明確地展示在網站發布的資料內，供市民查閱。
- (三) 業主如違反地契或"公用契約"的條款，政府會就每一個案的實際情況採取適當的行動，包括法律行動。

2008年5月7日立法會會議席上提出的
關於"私人發展項目內公眾休憩空間的管理"的書面質詢
及政府當局的答覆

(該項質詢由余若薇議員提出)

問題：

近日，不少市民關注他們在私人發展項目內的公眾設施使用權限。就此，政府可否告知本會：

(一) 政府會否考慮檢討現時的《香港規劃標準與準則》，列明私人發展商開放上述公眾設施予公眾使用的基本標準（例如須每天開放24小時，可在該等設施進行的公眾活動形式及公眾使用該等設施的其他限制等）；

(二) 鑑於早前政府公布在1997年後落成並須提供公眾設施的私人發展項目名單後，發展局局長曾承諾繼續整理1997年前的相關資料，並會在完成有關工作後把該等資料分批上載至政府網站，該項工作的最新進展；以及按已處理的資料，說明政府透過土地契約形式要求發展商在多少個1997年前落成的私人發展項目內提供公眾設施，並提供該等項目及設施的下列詳情：

地址	面積	公眾設施的 性質和用途	審批年份
----	----	----------------	------

及；

(三) 鑑於"撥出私有地方供公眾使用的契約"規定私人物業撥出地方作公眾通道之用，而屋宇署在2006年和2007年就該等撥出的地方所作出的巡查行動中，確認有違例構築物阻礙公眾通道的個案，政府有否就該等個案提出檢控；若有，詳情為何；若否，原因為何？

答覆：

主席女士：

我現就問題的3個部分回覆如下：

(一) 擬備《香港規劃標準與準則》(下稱《準則》)的目的，是提供基本指引，確保在規劃過程中，有一個公平的基礎讓政府保留足夠土

地進行社會和經濟發展，以及提供合適的公眾設施滿足市民需要。這些標準與準則，可釐定各類用途所需土地的總面積及全港的分布情況，亦可為個別的土地用途和設施提供選址的準則，更可為各個地區制訂土地用途預算及衡量標準。

以休憩用地為例，其規劃原則、分類等級、供應標準及其計算方法、用途地帶、選址準則、以至一般的設計指引，在《準則》第四章內有詳細說明。值得一提的是《準則》內有關休憩用地的標準，並無劃分公眾或私人的休憩用地。《準則》亦沒有就由私人發展商提供的公眾設施設下特定的指引。

一般公眾設施的標準與準則都有列載在《準則》內。但擬備《準則》的目的，旨在預留土地作為規劃公眾設施用途。至於這些公眾設施的開放時間、使用的限制及活動的形式等，均屬運作上的細節，並不適宜納入《準則》內。況且，這些設施使用及運作的細節，亦會按個別設施的不同情況，而有所分別，不能一概而論歸納成準則。

- (二) 地政總署已於2008年3月28日在其網頁公布在1997年或之後落成而須根據地契要求向公眾提供設施及／或休憩空間的私人發展項目一覽表。該署現正就1997年之前落成的私人發展項目，整理一份類似的資料；一俟備妥，我們便會作出公布，但由於涉及的發展項目數目眾多，故較務實的方法為分階段公布該等資料。第二期的一覽表預計可望於本年下旬於地政總署的網頁內公布。
- (三) 在2006及2007年，屋宇署就須依據撥出私有地方供公眾使用契約(下稱"公用契約")在私人物業範圍內撥出作公眾通道的地方作出的巡查中，共發現4處地方有部分公眾通道被違例構築物阻塞的情況，並隨即通知有關人士移除障礙物，以確保公眾通道暢通無阻。在收到屋宇署的通知後，有關人士已主動清除障礙物及保持公眾通道暢通無阻，故屋宇署無須採取進一步行動，包括檢控行動。

私人發展項目內的公眾設施

相關文件一覽表

日期	會議	參考資料
2008年3月5日	吳靄儀議員在立法會會議席上提出一項關於"公共休憩用地"的口頭質詢	議事錄 (第26至32頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0305-confirm-ec.pdf
2008年4月22日	事務委員會就關於"私人發展項目內的公眾設施"的課題與政府當局進行討論。	資料文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0422cb1-1273-4-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080422.pdf
2008年4月23日	一項關於"向準物業買家披露須在私人發展項目內提供公眾設施以供公眾使用的規定"的書面質詢在立法會會議席上提出。	議事錄 (第28至31頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0423-confirm-ec.pdf

日期	會議	參考資料
2008年5月7日	涂謹申議員在立法會會議席上提出一項關於"公眾使用私人土地上的公眾設施"的口頭質詢。	議事錄 (第24至30頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0507-confirm-ec.pdf
2008年5月7日	單仲偕議員在立法會會議席上提出一項關於"私人土地上的公眾設施的管理事宜"的口頭質詢。	議事錄 (第36至43頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0507-confirm-ec.pdf
2008年5月7日	余若薇議員在立法會會議席上提出一項關於"私人發展項目內公眾休憩空間的管理"的書面質詢。	議事錄 (第54至55頁) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0507-confirm-ec.pdf
2008年5月31日	事務委員會就關於"私人發展項目內的公眾設施"的課題與政府當局及團體代表進行討論。	資料文件 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0422cb1-1273-4-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080531.pdf

日期	會議	參考資料
2008年8月26日	政府當局就附有公眾設施的私人發展項目的最新名單發出的新聞公報	http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2008/200808260082.htm