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 補充文件

目的

自 2008 年 12 月 2 日就此議題發出 CB(1)319/08-09(03)號討論文件後,我們留意到社會上的一些意見,本補充文件旨在就私人發展項目內的公眾休憩空間,尤其就港灣豪庭的個案,提供進一步資料。根據地政總署在 2008 年 8 月 26 日公布就 1992 年或之後落成的私人發展項目的一覽表,有 36 個私人發展項目提供共 39 個公眾休憩空間 (當中有 3 個發展項目,分別在政府土地上及私人地段內各提供一個公眾休憩空間)。

政府土地上的公眾休憩空間

- 2. 根據土地業權分析,39個公眾休憩空間中,有13個位於政府土地上。作爲承批人,私人發展商和以後的小業主,須根據地契條款負責興建、管理及維修有關的公眾休憩空間,並根據地政總署署長所訂的條件開放它們予公眾使用。大部分的地契均載有條款,訂明「有關休憩空間日後須按要求交回政府」。由於這些公眾休憩空間位於政府土地上,它們與私人發展項目之間在本質上是易於分隔的。因此,有關這類公眾休憩空間的考慮問題是,政府應否把它們收回並負責管理及維修,從而免除私人業主因開放它們予公眾使用而承擔有關費用的義務。
- 3. 正如在 CB(1)319/08-09(03)號討論文件中指出,我們認為根據文件第 31 段中的六個準則,逐個個案考慮政府應否收回有關公眾休憩空間,並非不合理。文件中提及位於東涌的公眾休憩空間,以作說明。每個個案會按其個案優劣作出考慮。

私人土地上的公眾休憩空間

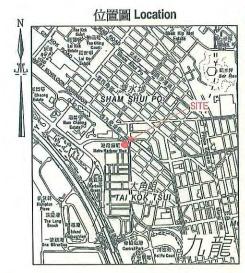
4. 在餘下的 26 個公眾休憩空間中,除了一個是部分位於政府土地及部分位於私人土地外,其餘 25 個均位於私人土地內(即休憩空間屬於私人發展項目的一部分)。基於私人業權及實際考慮,政府不會收回這些休

憩空間作公共設施營運。此外,政府容許有關私人業主拒絕開放這些休憩空間予公眾使用亦不恰當,因爲此舉會違反地契的合約精神,亦令公眾利益受損。然而,雖然我們認爲應繼續維持這些私人擁有及管理的公眾休憩空間應開放予公眾使用的原則(政府會發出清晰指引以助執行),我們亦已因應受影響業主所反映的意見,逐個個案審視,以考慮是否有個別個案值得特殊處理。我們認爲,由於有關公眾休憩空間的所在地由私人業主擁有,單是小業主需要承擔費用的問題,並不足以令有關個案成爲值得特殊處理的個案。

- 5. 根據我們的分析,上述的公眾休憩空間中,有九個屬於商業或非政府機構的,因此通常並不存在由個別小業主承擔營運及維修公共設施費用的問題。至於在私人住宅項目內的 16 個公眾休憩空間,有九個純粹位於地面,有七個則涉及位於平台。純粹位於地面的休憩空間,公眾是易於進出的,因此公眾價值也較大,亦不會對有關發展項目的業主構成重大的保安或私隱問題。
- 6. 至於七個位於平台的公眾休憩空間個案,港灣豪庭情況顯然是較獨特的,原因是該公眾休憩空間的大部分地方是位於圍封式的場地內,被住宅樓宇群圍繞,要把休憩空間和私人樓宇分隔極其困難。(此發展項目的公眾休憩空間有小部分位於商場的一、二樓,並顯然非關注所在。)港灣豪庭的鳥瞰圖載於附件 A。另外,公眾人士須從地面經多層梯級才能到達位於平台的公眾休憩空間;況且,港灣豪庭四周不乏由政府管理的公眾休憩空間。附件 B的位置圖顯示港灣豪庭附近的多個公眾休憩空間(包括南昌公園、通州街公園、樂群街公園、詩歌舞街遊樂場及位於西九龍紀律部隊宿舍外的一幅未命名休憩空間)。
- 7. 至於另外六個個案,雖然公眾休憩空間位於私人發展項目範圍內的私人土地上,但五個是與私人住宅樓宇分隔的,並已設有閘門作爲控制出入的屏障,以防止公眾進出私人地方的範圍;餘下的一個公眾休憩空間亦可作出相類似的分隔安排。事實上,這餘下的一個公眾休憩空間在本質上較類似其他位於地面的休憩空間,因其住宅樓宇和休憩空間位於平台(處於該斜坡地段的高處),可從該處的開放式臨街面(frontage)沿地面街道進出。附件 C 以帝堡城爲例,說明公眾休憩空間如何與私人住宅樓宇分隔,該休憩空間位於發展項目的七樓,爲私人土地,公眾人士可從地面街道使用電梯或樓梯進出,但不能進入私人地方的範圍,因該處已設有只供業主/住戶/獲許可訪客使用的閘門。

發展局 2008年12月6日

附件 A Annex A



Legend

Public Open Space

Site Boundary of Metro Harbour View

Aerial photo taken on 27/07/2008



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

Ū

地政總署 土地訊息中心 Lands Information Centre Lands Department 岡則由土地訊息中心給製 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

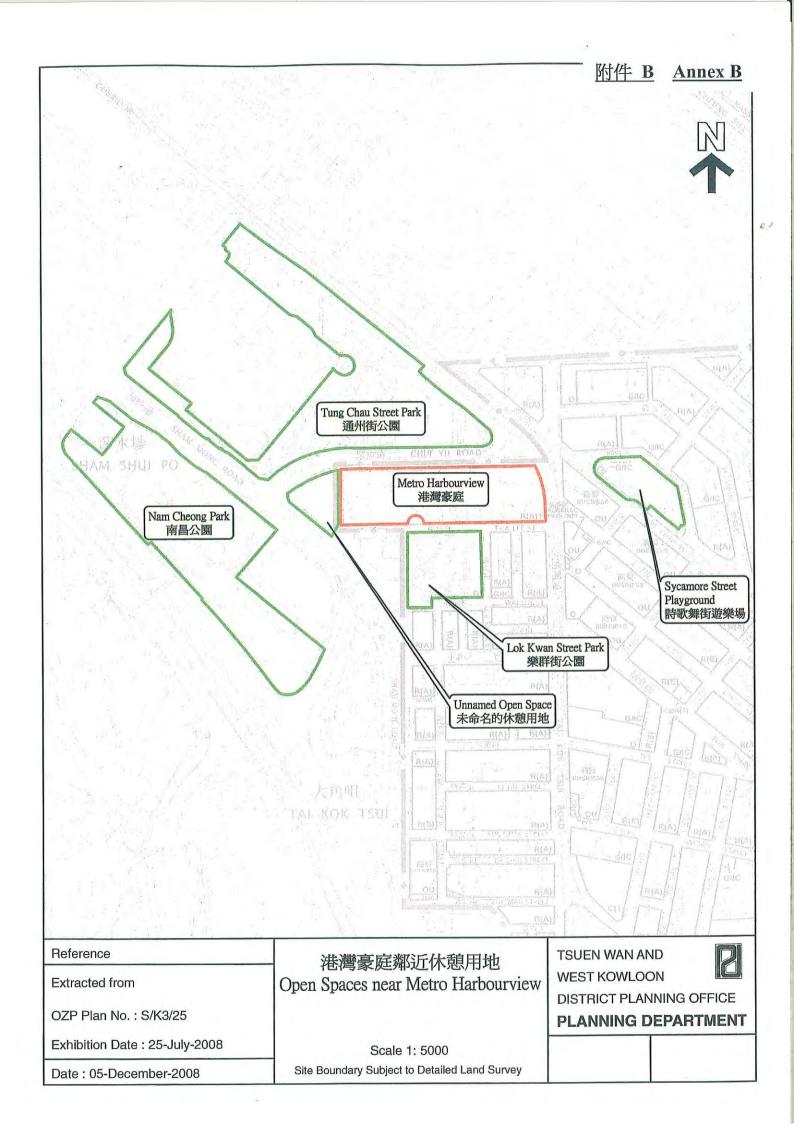
測量圖編號Survey Sheet No. 11-NW-13D,14C

發展藍圖緣號Layout Plan No.

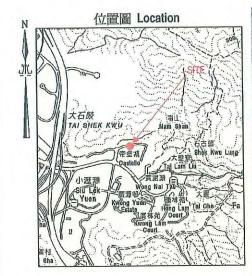
参考圖編號Reference Plan No.

圖則編號PLAN No. LIC-OS020-AP

Date: 02/12/2008



附件 C Annex C

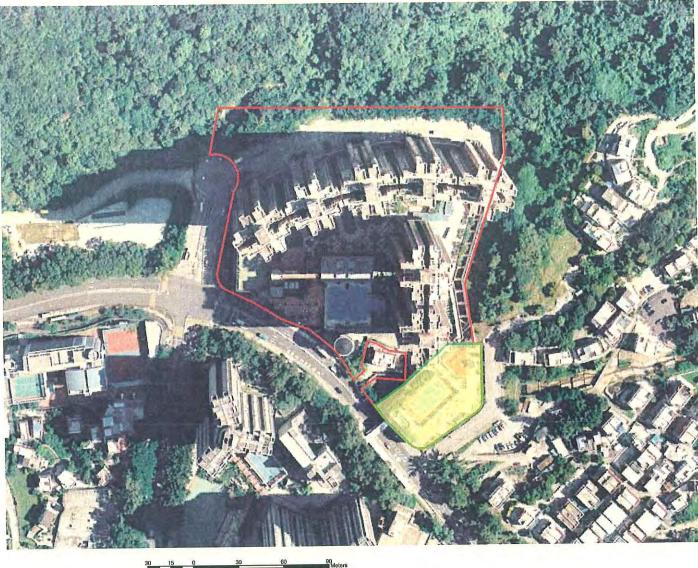


Legend

Public Open Space

Site Boundary of Castello

Aerial photo taken on 14/08/2008



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



地政總署 土地訊息中心 Lands Information Centre Lands Department 開則由土地訊息中心繪製 Plan Prepared by LIC 帝堡城 小瀝源路69號

Castello 69 Siu Lek Yuen Road

檔案編號 File No. LD SMO/LIC 1/2/1

测量圖網號Survey Sheet No. 7-SE-12B/D

發展藍圖編號Layout Plan No.

参考團編號Reference Plan No.

圖則編號PLAN No. LIC-OS026-AP

Date: 02/12/2008

帝堡城

公眾休憩用地與私人住宅樓宇分隔(設有閘門防止公眾人士進入私 人範圍)。

Castello

POS is segregated from private residential blocks (gates restricting public access to private areas are installed).

