

2010年1月26日
討論文件

立法會發展事務委員會
在私人發展項目內提供公眾休憩空間

引言

政府當局曾分別在 2008 年 4 月 22 日和 12 月 8 日，以及 2009 年 5 月 26 日的發展事務委員會會議上與委員討論有關在私人發展項目內提供公眾休憩空間的課題。當局也先後在 2008 年 5 月 31 日和 2009 年 2 月 16 日的事務委員會特別會議上收集有關團體的意見。

2. 在 2009 年 5 月 26 日的委員會會議上，政府當局就日後在私人發展項目內提供公眾休憩空間的多項擬議優化措施及就現有個案的擬議安排徵求委員的意見。經考慮委員和各持份者的意見後，我們已完成有關的檢討。本文件載述經優化的安排，作為日後在私人發展項目內提供公眾休憩空間的指引，以及解決一些現時有問題的個案。

公眾對於在私人發展項目內提供公眾休憩空間的關注

3. 規定發展商在其私人發展項目內加入公眾休憩空間(及其他公眾設施¹)供公眾使用的現行政策已實施多年。這項政策的原意是促進綜合設計；善用土地和更妥善規劃和利用用地；使公眾休憩空間的供應，配合私人發展項目的預計人口增長。有關的現行政策及安排已詳載於 2009 年 5 月 26 日的委員會文件內，現載於附件 A，以供委員參閱。

¹ 私人發展項目內的其他公眾設施，包括公共運輸交匯處、學校、福利設施等，在建成後通常會由有關部門接管，故並未帶來重大的管理問題。

4. 自 2008 年開始，某些引起社會關注的個案，例如時代廣場和大角咀港灣豪庭，引起公眾對公眾休憩空間這課題的廣泛關注。據媒體報道，相關個案涉及拒絕公眾使用有關設施、使用限制嚴苛和其他管理的問題。各方表達了不同意見，現摘錄如下：

- (a) **一般政策** — 專業學會及一些民間組織支持這項政策，認為在私人發展項目內加入公眾休憩空間，可促進綜合的規劃和設計，而對於那些只有有限土地資源可劃作休憩空間的地區，此舉也可紓緩區內公眾休憩空間不足的問題；
- (b) **使用公眾休憩空間** — 民間組織一般爭取免費讓市民在無限制下使用公眾休憩空間，而發展商／業主則自然地基於保安和運作理由(例如盡量減少滋擾)而要求施加一定程度的規管。一些藝術團體認為，私人發展項目內的公眾休憩空間，為藝術展覽和表演提供重要場地；
- (c) **建設成本** — 香港地產建設商會認為，作為一般原則，由於私人發展項目內的公眾設施是供公眾使用的，因此費用應由政府承擔。不過，對於承擔公眾休憩空間的建設成本，該會持較寬鬆的看法；
- (d) **管理及維修保養責任** — 這課題一直是討論的焦點，討論主要圍繞那些涉及小業主利益和責任的住宅項目。個別業主認為，由於這些公眾休憩空間是供公眾使用，要他們承擔有關經常費用，並不公平。專業學會及部分民間組織認為，有需要釐清私人發展項目內公眾休憩空間的管理責任。香港地產建設商會已表示，發展商願意考慮在位於政府土地上的公眾休憩空間建成後，暫時負責管理，讓政府有時間取得經常費用，以承擔長遠的管理責任。不過，倘若公眾休憩空間設於發展商保留作投資用途的發展項目內，則發展商不介意負責這類公眾休憩空間的運作、管理和維修保養工作；以及

- (e) 在住宅樓花的售樓說明書中作出披露 — 居住於須提供公眾休憩空間的私人發展項目內的部分受影響業主和居民，以及準買家，抱怨在購買單位時不獲告知他們須長久承擔這些責任。有見及此，運輸及房屋局聯同地政總署、香港地產建設商會、消費者委員會及地產代理監管局，制訂多項改善措施，例如在地政總署的同意方案下，在一手住宅樓花的售樓說明書中提供更多有關公眾休憩空間(及其他公眾設施)的資料。

近期發展

5. 作為提高規劃地政事宜的透明度和問責性的持續工作的一部分，發展局已採取措施，確保市民取得有關在私人發展項目內提供的公眾休憩空間的資料。當局首次有系統地編製設有公眾休憩空間的私人發展項目資料。截至 2009 年 7 月 31 日，我們已在地政總署和屋宇署的網站發布共四批的現有項目。我們會不時更新清單，並在有關發展項目獲發出滿意紙(受土地契約規管的項目)或入伙紙(受公用契約規管的項目)後把新項目納入清單內。自 1980 年起至今，共有 593 個落成的私人發展項目的土地契約規定須提供公眾休憩空間或其他公眾設施(包括公眾休憩空間) (在地政總署的清單)，另有 323 個私人發展項目(在屋宇署的清單)則以公用契約作出這項規定。在地政總署清單上，有 52 個發展項目共提供 56 個公眾休憩空間 — 其中有 40 個公眾休憩空間位於私人土地、15 個位於政府土地，以及一個橫跨私人土地和政府土地。據我們所知，在屋宇署清單的公用契約中，只有兩宗個別個案涉及供公眾使用的公眾休憩空間／有蓋地方，而且都是根據城市規劃委員會(城規會)施加的規劃條件提供的，該兩宗個案分別為時代廣場及順利大廈。

6. 為確保公眾能夠使用這些公眾休憩空間，有關的政府部門已致函相關私人發展項目的業主立案法團或管理公司，提醒他們須履行契約或公用契約的責任。我們亦要求香港地產建設商會協助提醒其會員公司，並得到 18 個區議會的支持，協助監察這些設施的使用，並通知當局須要跟進的個案。截至 2009 年 12

月，地政總署和屋宇署共收到 261 宗查詢及 56 宗投訴，而我們已就這些個案即時採取行動。

在未來私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排

7. 經過一年半的時間研究有關課題，並與委員、區議會及其他團體討論，我們認為現行政策，即要求在私人發展項目提供公眾休憩空間供公眾使用，理據充分，應該繼續維持。不過，我們明白，政策推行多年以來出現了若干問題及關注。為此，我們會推出一系列優化安排，作為日後提供和管理這類公眾休憩空間的指引。優化安排的細節載於下文各段，摘要則載於**附件 B**。

(a) 公眾休憩空間的提供

8. 對於日後提供的公眾休憩空間，在有關此事項的公眾討論過程中，城規會已同意，除非根據《香港規劃標準與準則》，目前或預計區內的公眾休憩空間不足，或有特殊情況支持提供公眾休憩空間作為私人發展項目的一部分，否則不應要求或接納在私人發展項目內提供公眾休憩空間，以免再出現實施及管理的問題。同樣地，除非遇到上述特殊的情況，否則提供公眾休憩空間的要求亦不應列入賣地條件或列入無須呈交城規會的發展建議的契約修訂內。

9. 應該提供公眾休憩空間的特殊情況的例子包括：建議在私人發展項目內提供的公眾休憩空間坐落樓宇密集的地區，而該區的鄰舍休憩用地又嚴重不足；或有關的公眾休憩空間是已規劃的海濱長廊而鄰近私人發展項目；或有關公眾休憩空間在市區重建局(市建局)活化該區的項目中是不可或缺的部分。我們認為，讓這類公眾休憩空間與私人發展項目一併發展，在規劃上及環保上顯然較具效益。這有助紓緩鄰舍休憩用地不足的問題，或有助已規劃的公眾休憩空間得以早日落實，而非閒置有關用地，留待基本工程計劃落實後才施工。不過，這仍須視乎能否在契約內加

入適當的條件，使提供公眾休憩空間的規定能夠執行或付諸實行而定。

10. 在住宅項目方面，一般而言，不應要求發展商在私人土地提供公眾休憩空間，以免經常費用轉嫁到小業主身上。不過，我們認為，要求發展商在毗鄰的政府土地提供公眾休憩空間，作為一些海濱地區或未開發用地的私人發展項目的一部分，以配合綜合設計，供公眾享用，仍是可取。如果我們不採取這方案，毗鄰一些發展項目或賣地的用地便可能會因基本工程計劃未能配合而遭閒置。

11. 有些商業或綜合發展項目具有明顯的規劃增益，而有關的發展商並未或甚少反對在其私人土地或毗鄰的政府土地(例如鄰近已劃作海濱長廊的用地)建設公眾休憩空間。如屬這種情況，我們會繼續靈活處理要求或接納發展商提供公眾休憩空間供公眾使用的事宜。在商業及綜合發展項目提供公眾休憩空間的例子有國金二期和長江集團中心等。

(b) 財務

(i) 建設費用

12. 在大多數情況下，在私人發展項目中提供公眾休憩空間，使設計和發展成為私人發展項目不可或缺的部分，規劃上顯然較具效益。與整個發展項目的建設費用相比，休憩空間的建設費用不算高昂，而發展商亦普遍歡迎建設有關休憩空間，作為有關發展項目的一部分。因此，我們認為由發展商承擔公眾休憩空間的建設費用是合理的。不過，倘若公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，同時建設費用不菲，與整體發展成本不成比例，則政府可酌情考慮承擔其部分或全部建設費用。這與現行政策一致。

(ii) 經常費用

13. 倘公眾休憩空間坐落毗鄰私人發展項目的政府土地上，其管理和維修保養所需的經常費用原則上應由政府承擔。有關設施落成後，公眾休憩空間應交由康樂及文化事務署或其他相關的政府部門管理和維修保養。這樣可解除個別業主須就政府土地上供公眾使用的公眾休憩空間承擔所需開支的持續責任。

14. 至於毗鄰商業發展項目的政府土地內的公眾休憩空間，我們認為請發展商／業主負責管理和維修保養這類公眾休憩空間，是務實的做法。這類商業發展項目多由一個發展商擁有單一業權，較少出現共有業權的情況，因此私人發展商通常認為連同商業發展項目其他部分一併管理政府土地上的公眾休憩空間會有好處。這些公眾休憩空間如得到周全的管理和令其充滿生氣，亦有助吸引公眾前往有關的商業發展項目。我們相對有信心有關的公眾休憩空間會得到良好管理，因此可達致雙贏局面。

15. 商業發展項目內私人土地上的公眾休憩空間，政府既無必要接管，亦沒有接管的理由。有關發展商／營運商應按照地契條件，管理及維修保養發展項目內的公眾休憩空間，並開放予公眾使用。同理，倘若公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，而經常費用不菲，政府可酌情考慮承擔部分或全部經常費用。

(iii) 市建局的發展項目

16. 有關由市建局重建項目提供公眾休憩空間的現行安排，有助市建局履行其重建發展殘舊樓宇以改善生活環境及周圍環境的使命，同時不會把承擔經常費用的責任轉嫁住宅單位的小業主。在市建局重建項目中適當提供公眾休憩空間，以及目前財務及經常費用的分擔方法，均應予維持，即公眾休憩空間由市建局自費管理及維修保養，或在切實可行範圍內，轉歸聯營公司的伙伴管理。

(c) 私人發展項目內的公眾休憩空間的設計管理及顧問研究

17. 在未來私人發展項目提供的公眾休憩空間，設施標準應大致遵循由政府興建的公眾休憩空間的規格標準，但當局可稍為彈性處理，視乎個別發展項目情況所需，容許設施有不同的標準水平，從而發揮綜合規劃及城市設計的優點，收到整體的效益，以及為地區帶來生氣。

18. 正如我們在 2009 年 5 月 26 日的文件所述，我們已展開顧問研究，為私人發展項目的公眾休憩空間訂立清晰可行的設計和管理指引。顧問現已完成指引擬稿(載於**附件 C**)。在設計方面，指引擬稿根據連繫性、合適性和質素等原則就更優質的設計提供標準和指引。私人發展項目的公眾休憩空間按其空間特性可分為 5 類，分別是公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間和長廊。上述設計指引會應用於日後在私人發展項目提供的公眾休憩空間，並會視乎每宗個案的情況彈性處理，我們亦會鼓勵現有個案遵照上述設計指引。

19. 根據樹木管理專責小組報告的建議，政府將會成立綠化及園境辦事處，牽頭推動香港的綠化及園境工作。綠化及園境設計小組亦將成立，成員包括本地和非本地的園境規劃和設計專家組成，小組會就大型基建以至綜合私人發展項目的公眾休憩空間的綠化及園境事項，提供意見。綠化及園境設計小組在考慮於未來私人發展項目提供公眾休憩空間的建議時，會參考上述指引。

20. 至於在管理私人發展項目的公眾休憩空間方面，指引擬稿涵蓋的範圍包括業主及使用者的權利與義務；公眾休憩空間的用途(包括商業用途)及其他運作事宜，目的是希望能在業主的權利與公眾享用公眾休憩空間之間取得合理的平衡。我們會把管理指引應用於將來的個案，以及在土地契約或公用契約容許下應用於現有公眾休憩空間。在其他情況，只要不抵觸相關的土地契約或公用契約，我們會鼓勵現有個案，在合理的情況下盡可能遵照管理指引。

21. 顧問現正徵詢包括專業學會及業界組織的持分者的意見。在考慮蒐集所得的意見後，我們會敲定有關的指引，並計劃在 2010 年 6 月底公布和實施指引。

解決一些私人發展項目內現有公眾休憩空間問題的行政安排

22. 大致上，如公眾休憩空間是在私人發展項目內提供，業主立案法團或管理公司都能做到讓公眾使用其發展項目內的公眾休憩空間。我們會繼續維持讓公眾使用這類公眾休憩空間的有關規定。不過，我們留意到，在一些個別個案中，為處理小業主對私隱和安全問題的關注，可以體恤的理由作特別處理，豁免業主履行讓公眾使用公眾休憩空間的規定(如位於私人土地上)，或由政府承擔管理和維修保養這些公眾休憩空間的責任(如位於政府土地上)。我們已制訂一套準則，以便能從諒解的角度考慮有關個案，有關準則載於下文。

(a) 私人土地上的現有公眾休憩空間

(i) 在私人土地按契約規定提供的公眾休憩空間

23. 私人發展項目內私人土地上的公眾休憩空間，政府不會收回管理和維修保養。但在非常特殊的情況下，我們可考慮從諒解的角度出發，視乎每宗個案的情況，並按下述原則，考慮豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的土地契約規定：

(a) 地政總署豁免有關規定在法律上是恰當的；

(b) 豁免的要求必須由全體業主一同或經業主立案法團提出，並須符合地政總署定下的條款及條件，包括支付涉及這項豁免所應支付的豁免限制費用；

(c) 根據《香港規劃標準與準則》，在有關地區內的適當地點已有或規劃了足夠的公眾休憩空間。此外，亦須考慮公眾休憩空間的位置、距離和分布情況；

- (d) 如提供公眾休憩空間的規定已包括在分區大綱圖的《註釋》，要取消相關大綱圖內的公眾休憩空間規定，須徵得城規會的同意；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。

須強調的是，政府考慮是否給予豁免時，相關區議會在蒐集和協調區內不同甚至有時是對立的意見方面，擔當重要的角色。除非相關區議會明確支持豁免開放有關公眾休憩用地供公眾使用的規定，否則當局不會考慮給予豁免。鑑於區議會在區內事務所擔當的角色愈來愈重要，且有份參與區內文康設施的管理工作，而私人發展項目內的公眾休憩空間也應視作區內的文康設施，因此，我們認為應聽取區議會的意見。例如，我們知道港灣豪庭的業主立案法團擬要求政府從諒解角度考慮他們的個案，並正為此游說油尖旺區議會支持。

*(ii) 在私人土地上按公用契約規定提供的公眾休憩空間
在私人土地上按土地契約規定提供的公眾通道
在私人土地上按公用契約規定提供的公眾通道*

24. 現時大部分私人土地上的公眾休憩空間都是契約規定提供的，但是有兩宗例外個案(時代廣場和順利大廈)的供公眾使用的公眾休憩空間／有蓋地方，卻以公用契約落實。時代廣場的個案獲給予額外的總樓面面積，而順利大廈的個案則在計算總樓面面積時獲得豁免。此外，現時亦有在私人土地上由土地契約規定提供的公眾通道，另外亦有在私人土地上受公用契約規管的公眾通道。後者根據《建築物條例》(第 123 章)獲給予額外的總樓面面積及／或豁免計入總樓面面積。在一些個案中，公眾通道的面積和方便使用程度，讓公眾認為該等通道與公眾休憩空間相似(例如：太古坊的公共通道)。

25. 就受公用契約規管的公眾休憩空間/有蓋地方、按土地契約規定提供的公眾通道，以及受公用契約規管的公眾通道而言，透過相關文件(即土地契約或公用契約)執行開放這些通道讓公眾使用的原則應該繼續維持，而這類設施亦應繼續由私人管理和維修保養。

26. 只有在特殊的情況下，當局才可視乎個別個案的情況，考慮豁免開放土地契約規定的私人土地公眾通道予公眾使用的規定，或不強制執行開放受公用契約規管的撥出地方予公眾使用的規定，而有關決定必須符合上文第 23 段所述的原則。有關公用契約的個案，除非撥出的私人地方沒有獲給予額外總樓面面積優惠，而個案的理據和有關情況亦顯示，不強制執行公用契約符合公眾利益，否則，不會獲特殊考慮。此外，我們須考慮是否另有替代通道供公眾使用，而同樣獲公眾接納，並不會讓公眾感到不便，或提供設施的原來目的是否已不存在。我們亦會考慮技術可行性、法律上有沒有掣肘、會否影響消防安全等重要因素。如有需要，亦須進行第 23 段所述的諮詢。至於私人土地上的公眾通道，沙田某些私人住宅發展項目的業主，要求豁免開放公眾通道供公眾使用。至於受公用契約規管的撥出地方，渡船街順利大廈的業主，要求當局不要執行開放撥供公眾使用的地方。這是有關撥供公眾使用的地方的例外個案，雖然當局批准豁免計入總樓面面積，但有關地方沒有獲得額外的總樓面面積。

(b) 政府土地上的現有公眾休憩空間

27. 設於私人發展項目內政府土地上的公眾休憩空間(尤其是面積龐大的)，與其要業主永久承擔經常費用，政府可視乎所獲得的資源和有關地點的實際情況，考慮收回這類公眾休憩空間。通常在有關的土地契約中會訂明賦予當局收回公眾休憩空間的權力。如果土地契約訂明政府有權收回公眾休憩空間，在法律上政府可在其認為合適的情況下行使酌情權，收回有關公眾休憩空間，無須提供理由。在無損上述一般酌情權及土地契約訂明的政府權利的情況下，政府可按每宗個案的情況，根據下述一般準則，考慮收回公眾休憩空間：

- (a) 公眾休憩空間設於地面，可從私人發展項目分開；
- (b) 相對於私人發展項目來說，公眾休憩空間的規模相對龐大；
- (c) 在土地契約條款中就政府取回管理權上，沒有在法律上的掣肘；
- (d) 有關部門已獲批經常撥款；
- (e) 獲得業主(透過業主立案法團)的同意(如有需要)；以及
- (f) 有關的區議會及分區委員會支持或不反對收回公眾休憩空間。

總結

28. 請委員備悉及支持當局對私人發展項目內公眾休憩空間這課題的結論，並歡迎委員就指引擬稿提供意見。

發展局
2010年1月

在私人發展項目內提供公眾休憩空間的現行政策及安排

私人發展項目內的公眾休憩空間，可能位於私人地段內或私人地段外的政府土地上，通常在以下情況出現：

- (a) 須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可的私人發展／重建發展個案，例如劃作「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「綜合發展區」等用途的土地；
- (b) 偶爾或有一些契約修訂／換地的個別個案並不涉及城規會；以及
- (c) 賣地。

2. 公眾休憩空間如在(a)項情況下設立，其提議人可能是發展商或政策局／部門。如在(b)及(c)項情況下設立，則可能在跨部門傳閱階段由政策局／部門提出建議。

3. 規劃署和其他相關部門會把城規會及其他有關人士所施加的規劃要求轉告地政總署，以便在可行的情況下，把這些規劃要求列入契約條件或通過契約條件落實(如當有需要就發展項目新訂契約或修訂契約)。這意味著有些個案是不能把這類規劃要求列入契約條件或通過契約條件落實的，例如具有不限制土地用途契約的用地，或無須就擬議發展項目修訂現有契約的用地。

4. 除了土地契約外，過去的記錄顯示有若干例外的情況，這是指通過由當時的建築拓展署署長或屋宇地政署署長(視乎何者適用)所執行的公用契約，把這類規劃要求加入私人發展項目內。有關要求與由城規會作為規劃條件之一而要求提供的公眾休憩空間並不一定有關係。據

我們所知，只有兩宗這類個案，分別為時代廣場及順利大廈，這兩宗個案均與城規會施加規劃條件有關。在時代廣場的個案中，發展商獲給予額外總樓面面積，而順利大廈則獲豁免計算總樓面面積。

5. 除了土地契約外，我們亦透過根據《建築物條例》(第 123 章)審批建築圖則來執行城規會施加的規劃要求。根據《建築物條例》第 16(1)(d)條，如進行該等建築工程會與根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的任何核准或草擬的分區計劃大綱圖有抵觸，建築事務監督可拒絕就建築工程的任何圖則給予批准。如綜合發展區的地帶內的建築工程與城規會核准的總綱發展藍圖有抵觸，建築事務監督亦可拒絕給予批准。

6. 在私人發展項目落成後，屋宇署在諮詢其他相關部門後，會審核和巡視已竣工的發展項目，以確保發展商已根據核准建築圖則進行所有相關建築工程，然後才會發出入伙紙。這亦確保發展商已遵行建造公眾設施的相關規定。如地段擁有人申請滿意紙，地政總署會要求提出在契約內加入有關規定的部門(若由城規會施加有關規定，亦會向規劃署提出這項要求)，確定契約內的所有規定已獲遵行，然後才會發出滿意紙。

7. 我們必須強調，如發展商須根據契約條件提供公眾休憩空間，在處理契約修訂／換地的過程中，發展商通常不會因此獲任何扣除補價的優惠；亦不會獲給予額外的總樓面面積。這不同於根據《建築物條例》撥出私人空間供擴闊街道及興建公眾通道(或上文第 4 段所述的要求提供公眾休憩空間的兩個例外個案)，在這等情況下，發展商可根據《建築物條例》獲給予額外地積比率和上蓋面積(及／或視乎何者適用，在計算總樓面面積時獲豁免計算上述空間的面積)。在這些個案中，有關大廈業主的權利和義務會載列於公用契約內。

8. 公眾休憩空間在建成後如無須移交政府，其管理、維修保養及開放給公眾使用等持續安排會受相關契約內

的有關條文規管。

9. 根據現行政策，若發展商希望在已劃為「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「綜合發展區」用途的地帶上推行私人發展項目，提供、管理及維修保養坐落於該等地帶的公眾設施(包括公眾休憩空間)的費用，一般由發展商承擔。這個政策的主要理據，是政府的基本建設工程開支的支出次序，必須通過基本工程計劃釐定，而不應受私人發展項目的推展時間所支配。實際上亦會出現時間上未能配合的問題，因為就「公眾休憩空間／政府、機構或社區」項目根據基本工程計劃申請資源，獲得撥款的時間不一定能配合私人發展項目的推行，特別是新的基本工程項目的資源申請必須經過甄選的過程而定出。相關部門亦難以就一些設施須待私人發展項目計劃或賣地落實後才有需要的公眾設施尋求資源。現行政策亦規定，倘若須在「綜合發展區」用地上興建大型或大規模的「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施，政府不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而是應酌情考慮承擔提供這些設施所需的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)，但有關個案須符合多項條件¹。

¹ 有關條件載於前規劃地政局總務通告第 2/2001 號「支付在綜合發展區內提供政府、機構、社區和休憩空間設施的費用」內。有關條件如下－

- (a) 「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的規模龐大，以及有關發展須長達 5 年或以上時間推行；
- (b) 興建「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的費用不菲，與「綜合發展區」項目整體發展成本相比不成比例；
- (c) 工程竣工後，「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的擁有權和運作會交還政府；
- (d) 有關「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施本可剔除於「綜合發展區」發展項目的範圍外，但在得到政府的默許下，仍保留在「綜合發展區」內，以便可採用更為整合的發展模式，以及在持續規劃上或環保上較具效益；以及
- (e) 有關「綜合發展區」發展項目由政府提出或通過，並大大有助達致既定的政府政策目標。

10. 至於在市建局項目內的公眾休憩空間，除了有數個受政府部門委託建造，並已在建成後移交相關政府部門外，其餘現時均由市建局自資管理及維修保養；或依據公契條文，作為「發展公用地方」或「商業公用地方」一部分，由合資伙伴負責出資管理。

11. 就遷移公眾休憩空間的個案，一般而言，有關的建設費用會由發展商承擔，而經常費用則會由相關政策局／部門承擔。當中的理據是，若非由於需要協助進行有關的發展／重建，便不會出現建設費用的問題；至於經常費用，由於有關政策局／部門只是繼續承擔有關的費用，因此對開支沒有影響。

在未來的私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排摘要

(a) 公眾休憩空間的提供

- (i) 除非根據《香港規劃標準與準則》，目前或預計日後區內的休憩空間不足，或在特殊情況下，從整體的規劃或城市設計的角度進行嚴格評估後，有理據支持提供公眾休憩空間，否則政策局／部門不應建議城市規劃委員會(城規會)接納或要求發展商在私人土地及／或毗鄰的政府土地上，提供公眾休憩空間，作為私人發展項目的一部分；
- (ii) 即使根據上文第(i)項的原則，可能有理據支持在私人土地及／或毗鄰的政府土地上，提供公眾休憩空間，作為私人發展項目的一部分，但如果發展項目受不限制土地用途契約規管或實際上不可能在土地契約內規定須提供公眾休憩空間，政策局／部門不應建議城規會接納或要求發展商提供公眾休憩空間，因為這些擬議的規劃增益可能難以落實；
- (iii) 作為規則，如住宅發展項目可能出現共有業權的情況，政策局／部門不應建議城規會接納或要求發展商在有關的住宅發展項目的私人土地內，提供公眾休憩空間，而令個別業主須承擔管理和維修保養公眾休憩空間的責任；以及
- (iv) 就無須呈交城規會審議，但由地政總署因土地契約的緣故而另外傳閱的發展建議，政策局／部門在提供意見時，上文第(i)至(iii)項的相同原則亦同樣適用。

(b) 因公眾需要而提供的公眾休憩空間的財務責任

- (i) 不論在私人土地或政府土地上，在私人發展項目內提供的公眾休憩空間，建設費用應由發展商承擔；
- (ii) 至於經常費用：
- (1) 如不屬下文第(2)項所述情況，在政府土地上提供的公眾休憩空間，在建成後或在政府要求時(視乎情況而定)應交還政府，而管理和維修保養公眾休憩空間的經常費用，應由政府承擔；
 - (2) 如在毗鄰商業發展項目的政府土地上提供公眾休憩空間，政府可請該商業發展項目的發展商／業主承擔管理和維修保養公眾休憩空間的經常費用。如發展商／業主接受邀請，則應在土地契約訂明承擔經常費用的責任；
 - (3) 如在進行商業發展項目的私人土地上提供公眾休憩空間，根據土地契約，該商業發展項目的發展商／業主須在整段契約期內，管理和維修保養公眾休憩空間；以及
 - (4) 不過，如公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，或提供公眾休憩空間的費用不菲，與整體的發展成本不成比例，政府不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而應酌情考慮承擔提供公眾休憩空間的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)。