

在私人發展項目內提供公眾設施的背景資料

私人發展項目內的公眾設施大致可分為這幾類：(a)政府、機構或社區設施，如社區會堂、老人中心等；(b)公眾休憩空間；(c)行人／車輛通道，例如行人道、天橋和公共通道；以及(d)公共交通總站。按有關的地契或「撥出私有地方供公眾使用的契約」(公用契約)的條款規定，一些公眾設施在落成後會交回相關政府部門，另一些則由私人發展商或業主繼續管理及保養。

2. 在以下情況，發展商會在其私人發展項目內提供公眾設施，供公眾使用：

- (a) 賣地——決策局／部門可建議包括這類設施，以應公眾需求；
- (b) 批地和私人發展／重新發展(涉及規劃許可及契約修訂／換地)：
 - (i) 決策局／部門可建議包括這類設施，以應公眾需求；或
 - (ii) 發展商可能在向城市規劃委員會(城規會)提交的規劃申請書中建議提供這類設施。城規會在批准規劃申請時最終可把上述規定列為規劃條件。在「綜合發展區」地帶內的發展項目，發展商須以總綱發展藍圖的形式向城規會提出規劃申請。城規會會在審批有關藍圖時加入這類條件。

如可行的話，這類規定可成為土地契約條款(例如發展項目涉及新契約或修訂契約)。

3. 在發展項目內提供公眾設施，原意是希望能促進綜合設計、善用土地，以及更妥善規劃用地或使某類公眾設施得以早日落成，以滿足較廣的地區或全港需要和應付建議發展項目所帶來的人口。

4. 另外，有些情況是在私人樓宇範圍內提供港鐵設施、為擴闊街道而移後樓宇，以及提供穿過樓宇的行人通道，供公眾使用。建築事務監督根據建築物條例在以下情況會給予業主優惠或補償，例如在計算該樓宇的總樓面面積時豁免計算有關空間的面積；或給予額外總樓面面積：

- (a) 為補償在私人樓宇內撥出若干空間興建地鐵設施。樓宇落成後，上述範圍會移交政府，然後交予鐵路公司。

- (b) 為補償發展商撥出用地或部分地方作公眾通道(例如為擴闊街道而移後樓宇，以及提供穿過樓宇的行人通道)。業主的權利和義務會在公用契約內列明。

5. 一般來說，政府、機構或社區設施、公共交通總站及地鐵設施會在落成後移交政府。至於其他設施，假如無需移交政府，則有關的合約文件會就設施的管理、維修及開放予公眾等安排作出規定如下：

- (a) 就公眾休憩空間、行人和車輛通道而言，假如由地政總署規管的土地契約內已作出相關規定，則該等設施受相關規定所規管；以及
- (b) 就移後樓宇以擴闊街道及穿過樓宇的行人通道而言，規管該等設施的相關規定，載於由屋宇署規管的公用契約內。

6. 為了確保發展商履行相關條文，地政總署與屋宇署會在發展項目竣工後進行視察，並確定發展項目符合土地契約或建築圖則內所有規定後，才會發出完成規定事項證明書(滿意紙)(若適用的話)或入伙紙。這兩個部門會透過突擊巡查，以監察有關條款的執行情況，並會在接到市民投訴後採取跟進行動。

7. 業主的權利與義務，詳載於土地契約或公用契約內，視乎何者適用。一般來說，私人發展項目的業主必須履行以下義務：

- (a) 按照土地契約或公用契約條文所規定，容許公眾人士合法地使用該等設施，以及確保該等地方暢通無阻(若適用的話)；以及
- (b) 妥善管理和維修該等設施，達至令政府感滿意的水平。

公眾可免費使用大部分的公眾設施，但某些設施除外，例如土地契約指定的公眾收費停車場或戶外食肆座位；以及就時代廣場的個案，根據公用契約，有關人士使用有關範圍作臨時展覽及陳列用途，所需繳付的費用。

8. 由於業主必須根據土地契約或公用契約開放該等設施供公眾使用，因此，讓這類發展項目的業主採用一套合理、清晰而具透明度的指引，供使用者遵從，亦屬合理的做法，正如政府或公營機構亦會依從某些規則及規例來管理其轄下的公眾設施。