



關注《城市規劃條例》的漏洞，
發展商建泓都天橋遙遙無期

香港大學房建系一項研究顯示，在 98 年至 05 年間，82 個曾獲城規會批出規劃許可的綜合發展區住宅項目，36 個已落成的屋苑中，竟有 10 個屋苑的發展商並未有完全履行城規會所批的規劃附帶條件。負責進行研究的機構認為此舉反映城規會的規劃條件有漏洞，建議政府修訂《城市規劃條例》加入規管發展商履行責任的機制。學者指一旦將來追究法律責任及承擔工程費用，可能轉嫁小業主身上。

以中西區為例子，已落成超過 1 年的堅尼地城泓都仍未按規劃條件興建列明的行人天橋，以及現時行人通道的扶手電梯仍封閉。我們質疑政府未能有效監察發展商履行當初的承諾，保障小業主的權益。

問題：

1. 請問現時在中西區內，有多少個已落成的屋苑，發展商至今仍未有履行規劃條件內指定興建的行人天橋或提供社區設施，以及仍未提供休憩用地等項目？請以表列的形式將屋苑的名稱（連地址）、規劃條件、現時情況，連同發展商解釋的撮要內容供各議員參閱。
2. 現時有那些政府部門具有法定權力監察發展商執行上述規劃條件的具體內容？如有，請簡述每個部門所涉及的個別，或相互的行政責任。
3. 就泓都的個案，如購買有關物業的小業主因發展商未有按例興建上述天橋而要負上責任，或遭「踢契」等，請問政府如何保障小業主的權益？
4. 請告知泓都行人天橋將來由誰興建？在興建後之維修及保養的責任屬誰？

請各議員就上述提問發表意見。

動議： 要求政府在批出任何綜合發展區項目申請時，必須將「規劃許可附帶條件」納入地契條款內，並且監管發展商切實履行規劃條件的時限，否則應予以罰則，保障小業主權益。

提出動議者

陳特楚、陳學鋒

交件提交人

陳特楚、陳捷貴、陳財喜、陳學鋒、李志恒、張翼雄、
葉國謙、盧懿行、鍾蔭祥、文志華、李應生、葉永成

2008 年 2 月 18 日

關注(城市規劃條例)的漏洞，發展商建泓都天橋遙遙無期」

市區重建局的回覆：

有關中西區區議會文件「關注(城市規劃條例)的漏洞，發展商建泓都天橋遙遙無期」，市區重建局的書面答覆如下：

在研究泓都的個案，香港大學房建系的報告所載資料並不正確。實情如下：

- (一) 根據泓都的批地契約(地段 8971 號)，地契持有人 - 土地發展公司(現為市區重建局)，須要在指定位置提供「行人天橋支撐結構及接合位」(Footbridge Supports and Connection)，並不包括興建一條行人天橋。

該「行人天橋支撐結構及接合位」是方便其他鄰近地盆在將來發展時，可興建行天橋橫跨加多近街及連接已入伙的泓都地盆。

- (二) 市建局的合作發展商已經於 2005 年完成該「行人天橋支撐結構及接合位」，包括提供一組行人扶手電梯，方便行人往返將來由鄰近地盆興建的行人天橋。
- (三) 泓都發展項目已於 2005 年全部落成，取得地政署的地契滿意書及屋宇署的入伙紙。亦於 2005 年 3 月取得運輸署及規劃署的書面確認，市區重建局提供「行人天橋支撐結構及接合位」的責任已全部完成。

如上所述，有關行人天橋將會由鄰近發展地盆的持有人興建，泓都小業主沒有任何法律或地契上的責任興建該天橋，更無須負責其維修及保養。因此，「踢契」的推測並不可能成立。

(二〇〇八年三月三日收到)

關注《城市規劃條例》的漏洞，
發展商建泓都天橋遙遙無期

地政總署港島西及南區地政處的回覆:

有關標題所示文件所提及的事項，本處現答覆如下:-

1. 規劃署將作出回應。
2. 就地政總署來說，當批地文件還在草擬階段的時候，本署會先諮詢各有關政府部門，然後在批地文件擬稿內納入合適的規劃及其他方面的條件。最終的批地文件將交由地區地政會議考慮及批核，規劃署是地區地政會議的常任會員。其後，在提交建築圖則的階段，地政總署會比照批地文件查核建築圖則，確保發展項目符合契約的條件。發展完成後，地政總署會查核在契約規定下的所有積極義務均已獲得履行，然後在適當情況下發出合約完成證明書（俗稱滿意紙）。
3. 由於「泓都」的規劃許可附帶條件列明申請人須設計及提供行人天橋的接駁位而非興建行人天橋，因此「泓都」的契約條件沒有規定地段擁有人須興建橫跨加多近街的行人天橋，該契約訂有特別條件，規定須在建築物外圍某個指定點建設行人天橋支座及連接處，以及在該地段各建築物範圍內建設內部行人路。當局於 2005 年 11 月 7 日發出合約完成證明書，證實契約條件規定的所有積極義務均已獲得履行。
4. 日後如興建行人天橋，會由其他方面興建及維修保養。

(二〇〇八年三月三日收到)

關注(城市規劃條例)的漏洞 發展商建泓都天橋遙遙無期

規劃署的回覆：

有關你二零零八年二月二十日的來信，並夾附上述討論文件，本署有以下的回應：

問題(一)

據本署的資料顯示，以往曾位於「綜合發展區」地帶內及現已落成的住宅發展項目共有三個。該三項綜合發展的申請人已相繼履行所有有關行人天橋、政府、機構或社區設施或公眾休憩用地的規劃許可附帶條件。現附上有關個案的資料(見附件(一))，供議員參閱。

問題(二)

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在批出規劃許可時訂定的規劃附帶條件主要是透過土地契約及《建築物條例》來執行。如涉及新地契的制定或舊地契的修改，規劃署會在批地文件草擬階段向地政總署反映有關規劃許可的附帶條件，以納入適當的規劃條件，而發展商在進行發展時須符合地契內的相關條款。此外，規劃署亦會在審批建築圖則階段向屋宇署反映有關規劃許可的附帶條件。若附帶條件會涉及或影響擬議發展的詳細設計，有關附帶條件必須在建築圖則獲得批准之前履行。若申請人/發展商沒有履行規劃許可的附帶條件，屋宇署可拒絕有關建築圖則及入伙紙的申請，地政總署亦可根據契約的相關條款拒絕發出合約完成證明書(俗稱滿意紙)。

問題(三)

「泓都」的地盤共分為兩部份：地盤A(北面)及地盤B(南面)。申請人(即前土地發展公司)建議在地盤A發展的一樓提供行人天橋的接駁位，以便接駁將來在加多近街以西的堅尼地城垃圾焚化爐舊址可能興建的行人天橋。建議中亦包括由地盤A一樓提供通往地面的樓梯/升降機。於以上背景，規劃許可附帶條件列明申請人須

設計及提供行人天橋的接駁位而非興建行人天橋 (附錄(一))。有關發展的已獲批准建築圖則已包括行人天橋的接駁位及通往地面的樓梯／升降機的設計，而相關設施亦已興建完成。因此，申請人已履行該附帶條件的要求。

問題(四)

如日後在有關地點興建行人天橋，會由其他相關人士或政府部門負責。

本署高級城市規劃師 / 港島 4 任雅薇女士將出席三月六日就上述事項進行討論之會議。

(二〇〇八年三月五日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇八年三月

中西區內涉及「綜合發展區」內獲批准的規劃申請及相關的
規劃許可附帶條件個案

地點	用途地帶	規劃申請編號 (獲批規劃許可日期)	擬議發展計劃	涉及行人天橋 / 政府、機構或社區設施 / 公眾休憩用地供應的規劃許可附帶條件	備註 Remarks
泓都 堅尼地城新海旁 38 號 及 參核士街 8 號	在堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖上劃作「住宅(甲類)2」地帶(曾劃作「綜合發展區」地帶)	A/H1/72 (23/10/2002)	綜合住宅發展，並提供公廁及公眾休憩用地	- 設計、興建及管理公眾休憩用地 - 設計和在地盤 A 提供面向加多近街的行人天橋接駁位，並建造通往地面的樓梯 / 升降機	已履行所列明的附帶條件
帝后華庭 上環皇后街 1 號	在西營盤及上環分區計劃大綱草圖上劃作「住宅(甲類)2」地帶(曾劃作「綜合發展區」地帶)	A/H3/324 (21/11/2001)	綜合住宅發展連商店，並提供社會福利設施、附設廁所的熟食中心及休憩用地 0	- 設計及提供熟食中心並附設公廁 - 設計及提供休憩用地，而用地須設有殘疾人士通道 - 設計及提供社會福利設施	已履行所列明的附帶條件
荷李活華庭 荷李活道 123 號及 皇后大道中 268 號	在西營盤及上環分區計劃大綱草圖上劃作「住宅(甲類)1」地帶(曾劃作「綜合發展區」地帶)	A/H3/296 (8/12/1999)	綜合住宅發展，並提供公眾休憩用地	- 設計、興建、維修保養及管理公眾休憩用地	已履行所列明的附帶條件