

促進私營機構提供行人連接

目的

本文件旨在向議員簡介行政長官在二零一六年施政報告中公佈促進私營機構提供行人連接的新政策，並諮詢議員的意見。新政策將豁免私營機構因提供行人連接而修訂契約所須繳付的土地補價，以利構建綜合行人連接網絡，讓整個社會受惠；及先以九龍東作為實行新政策的試點，如有充分理由才考慮推展至其他地區。

背景

2. 起動九龍東的四項主要策略分別為「連繫」、「品牌」、「設計」和「多元化」，其中以「連繫」策略最為重要，是九龍東複雜的市區轉型過程的關鍵。二零一四、二零一五和二零一六年的施政報告均重申，藉加強連繫和改善行人環境，在九龍東實現「易行」的可持續概念，並推動九龍東轉型為第二個核心商業區。二零一五年的施政報告更特別提出，研究促進私營機構提供行人天橋的措施。

提高行人暢達度

3. 城市發展需要隨着社會追求低碳生活及可持續發展的潮流而有所改變。不少國際城市都相繼發展易行城市，如將街道轉為公共空間增加市民和社區的連繫，改善行人網絡的覆蓋和連接，美化街道環境，以鼓勵市民步行。事實上，香港也有值得參考的好例子。最為人熟悉的是中區的行人天橋系統。這組由政府及私人天橋交織而成的網絡，連接着主要的商業大廈、商場和公共交通樞紐，形成一個非常方便的行人網絡。

4. 要建設宜居城市，行人暢達度將是一大考慮因素。行政長官於一月剛發表的施政報告中提出向私營機構豁免因提供行人連接而修訂契約所須繳付的土地補價的措施，以便利構建綜合行人連接網絡。這項措施除了提高行人暢達度和連繫外，也能減少交通和相關的環境影響；有助倡導更環保、更健康和可持續的低碳社區；以及照顧老化人口的需要等。

私營機構參建行人連接系統的效益

5. 建構綜合行人連接系統，尤其在已建設區而言，通常需要政府和私營機構協作。一般而言，私營機構在行人連接系統有利其發展的情況下，會提出有關計劃。這類私人提出的計劃如在公共連繫的目標上有理據支持，可締造下列效益：

- (a) 如果在私人發展項目內提供 24 小時無障礙通道在技術上可行、可為土地業權人締造商業效益，而土地業權人又願意在政府契約增訂提供有關通道的規定，政府便無須把樓梯和升降機設於公共行人路，可免佔用原已有限的公共空間。提供穿越私人發展項目的連接點，亦可能提高行人暢達度和避免重覆提供設施（例如無障礙通道設施）。
- (b) 私營機構須預先支付行人連接系統的資金和資源。由私營機構建設的公共行人連接系統，所需時間可能較政府公共工程為短，公眾因此可受惠於早日落成的行人連接系統。

以九龍東作為試點推行

6. 政府積極推動和促進九龍東轉型為香港第二個核心商業區。起動九龍東辦事處有兩項相關的行人環境改善研究，其中九龍灣商貿區的研究基本上已完成，而觀塘商貿區的研究預計於今年內完成。我們將在九龍東的九龍灣和觀塘兩個商貿區推行先導計劃，讓私人機構參建行人連接系統，以締造雙贏條件，使行人連接得以提早興建。九龍灣商貿區及觀塘商貿區的綜合行人網絡將納入相關的發展大綱圖。兩個商貿區內的土地業權人可獲豁免因提供行人連接而修訂契約須繳付的土地補價，細節如下：

- (a) 有關通道的設計和建造費用須由土地業權人承擔，而且須於納入有關行人連接的九龍灣商貿區發展大綱圖獲得批准和發佈後三年內提交申請。
- (b) 應在修訂契約訂明，土地業權人須提供行人通道連接在其用地範圍內已經或將會興建的建築物，令提供通道成為持續責任，包括重建時亦須履行，並須有 24 小時無障礙通道通往行人天橋／行人隧道和公共行人路等連接通道。

- (c) 一般而言，土地業權人須承擔管理和維修所提供的行人連接以及相關的費用。政府會樂於採納優於標準的行人連接規格。
- (d) 如建議行人連接在申請修訂契約時涉及共有業權和小業主，為確保有較佳的管理和維修服務，土地業權人可主動向政府要求，把位於政府土地上已竣工的通道交由政府管理和維修。如政府同意，包括採納有關通道的擬議設計和其他規格，如 24 小時暢通的維修通道以方便政府的維修工程，土地業權人應向政府繳付一筆過款項，作為直至相關契約期滿時或政府為應付預期增加的行人流量而必須興建該行人連接之時(以較早者為準)所需的管理和維修費用。承擔管理和維修的責任將是政府為確保行人連接得以有效管理和維修而不得已採納的最後方案。
- (e) 至於由政府負責管理和維修的行人連接，土地業權人亦須按契約訂定的義務，當政府要求時，把有關通道交付政府。

7. 上述誘因可締造下列雙贏結果：

- (a) 豁免土地補價的誘因對土地業權人甚具吸引力，促使他們先於政府設計和興建行人連接，讓市民早日使用具更佳連繫和行人暢達度的行人網絡；
- (b) 有私營機構參建，可盡量減少在公共行人路提供公共梯台、樓梯和升降機，從而減少佔用原已有限的地面公共空間；以及
- (c) 新增行人連接使物業更暢通易達及增值，政府從差餉及印花稅的收入可能會隨之增加。

中期檢討

8. 為評估新政策在九龍東推行試驗計劃的成效，我們預計於二零一八年進行中期檢討，進行檢討時，政府可確定有關方針是否有效；是否延長九龍東的試驗計劃年期；以及應否和如何把上述方針的應用範圍擴展至本港其他地區，即有同類行人環境改善研究鑑定為值得推行的地區。

徵詢意見

9. 歡迎議員就政策提出意見。有關政策的詳細內容，請參閱立法會參考資料摘要《促進私營機構提供行人連接》。議員可於立法會網址電子檔案庫下載相關文件－

<http://library.legco.gov.hk:1080/articles/1185235.274013/1.PDF>

發展局起動九龍東辦事處
二零一六年二月