

立法會問題第十七條

(書面答覆)

提問者：李華明議員 會議日期：二零零三年七月九日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

據悉，鑽石山星河明居的批地契約訂明，發展商須在該發展項目的地面興建一個公共巴士總站、公廁及鑽石山地鐵站 C 出口；該項目的公契則訂明，有關設施所佔的土地業權歸政府，但設施的維修責任卻由該處的其他物業業主分擔。就此，政府可否告知本會：

- (一) 關於在批地契約中訂定發展商須興建公共設施的條款，當局訂有甚麼政策，以及該政策在過去 10 年內有何改變；
- (二) 規定上述項目的其他業主承擔由政府擁有的公共設施的維修責任有何理據；現時全港各區有哪些已入伙及興建中的住宅發展項目有類似的批地條款；及
- (三) 鑒於該等業主既不擁有這些公共設施的有關土地業權及管理權，亦無權事先審批維修開支，當局會否考慮由政府承擔有關的維修責任；若否，理據為何？

答覆：

主席：

關於問題的三個部分，我的答覆如下：

(一) 發展商必須在適當情況下提供公共設施，這是基於發展商須為由他們的私人發展項目帶來的額外人口提供公共設施的原則。例如，為應付發展項目的人口增幅而需要的公共休憩用地。一般來說，如有關的公共設施是為滿足較大的社區需要，例如公共巴士總站，政府會向發展商發還建築費。在過去十年，這項政策一直沒有改變。

(二) 星河明居(新九龍內地段第 6160 號)位於九龍鑽石山龍蟠街 3 號。該幅土地於一九九三年二月以公開拍賣方式出售。公共巴士總站、公廁及鑽石山地鐵站 C 出口均位於發展項目範圍內。這些設施由發展商興建但由政府向發展商發還建築費。根據以下(i)至(iv)所列條件，上述設施落成後公共巴士總站及公廁的業權由政府接管，而地鐵站 C 出口則由地鐵公司接管。

根據土地契約，星河明居發展商(或其後購入物業的業主)須負責下列事項的保養事宜：

(i) 公共巴士總站和公廁所有牆壁、頂部和支柱的結構和外牆粉飾，及地台(包括排水設施)；

- (ii) 公共巴士總站和公 通往地段內其他建築物各樓層的所有升降機、樓梯和扶手電梯；
- (iii) 公共巴士總站的一切消防設備；及
- (iv) 公共巴士總站和公廁的一切公用設施。

上述設施被視為星河明居發展項目結構或其附屬的一部分(例如公共巴士總站牆壁的結構和外牆粉飾)，或其作用是為整個發展項目提供通道(例如升降機，連接公共巴士總站及物業的樓梯)。政府已負責其他有關的設施的維修工作，例如所有不屬於發展項目的高架行人道。

現時全港有六個住宅發展項目設有公共巴士總站及附有類似的維修責任。而有兩個正在興建中的住宅發展項目有相同的情況。

- (三) 政府已負責承擔星河明居內的公共巴士總站、公廁及在這些地點有關設施的維修費用。至於上文(二)(i)至(二)(iv)項所列公共設施的維修費用，住宅單位業主在購買單位前他們的律師應已清楚解釋有關的維修責任，樓價亦應已充分反映這些維修安排及其他市場和這樓盤的發展情況。政府是不會接手負責上述項目的維修。發展商在這方面的責任，已在由發展商和政府簽訂具法律效力的土地契約內訂明。