



4. 規劃地政政策

4.1 反對西九單一招標 以文化規劃西九

簡介

政府於 90 年代提出把西九龍填海區（佔地 40 公頃）發展為文化藝術區。2003 年中決定採用單一發展模式及天篷設計，引入私人機構融資，遭社會及立法會強烈反對後擱置。2006 年政府重新展開廣泛公眾諮詢，並接納立法會建議，設法定組織負責發展西九文化藝術區，並分開賣地收入及發展文化區的開支，提出一筆過撥款及撥地作零售等用途以作自給自足的長線收入來源。2008 年成立西九文化區管理局草案獲通過，一筆過 216 億元撥款予該局亦獲立法會通過。

立場

民主黨反對單一招標及由私人發展商負責發展 40 公頃臨海用地，擔心他們借發展文化藝術為名，發展住宅商業計劃謀利為實，變成另一個「數碼港」。民主黨建議成立法定機構負責發展該項目，並須增加公眾參與的機會，對政府建議一筆過撥款 216 億元持審慎保留態度，特別是政府建議的 M+ 文化機構發展規模龐大，是西九文化區最大的虧損來源。

行動撮要

透過立法會動議辯論、民意調查、請願等行動，爭取由法定機構負責規劃、發展及管理西九文化區。

成果

- 就發展西九文娛藝術區計劃，政府於 2005 年決定取消單一招標及天篷設計，並重新廣泛諮詢公眾意見。
- 政府決定由各界組成的法定組織：西九文化區管理局負責規劃、發展及管理西九文化區。
- 政府決定分拆賣地收入與發展西九文化區的支出，以注資形式興建西九文化藝術設施。

行動日誌

日期	工作/進展
29/11/2004	李永達舉行記者會促請政府重新諮詢公眾意見，再決定發展方向。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2340
7/12/2004	民主黨舉行記者會公布民調結果，大部分市民反對單一招標及天篷設計。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2343
14/12/2004	黃成智呼籲政府重視西九發展項目，諮詢各區議會意見。



	http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2348
15/12/2004	黃成智與民主黨代表就「西九文娛藝術發展計劃」請願，抗議官商利益輸送、反對政府單一招標。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2349
16/12/2004	黃成智、吳永輝與民主黨代表就「西九文娛藝術發展計劃」請願，抗議官商利益輸送、反對政府單一招標。
16/12/2004 — 3/2005	民主黨在各區籌辦街頭活動及文化表演，以增加公眾認識「西九計劃」對香港帶來的深遠影響。
18/12/2004	李永達及黃成智與民主黨代表就「西九文娛藝術發展計劃」請願，抗議單一招標利益輸送、製造「數碼港」翻版。
5/1/2004	涂謹申提出修訂動議，促請政府成立由各界組成的法定組織：西九龍文娛藝術區發展管理局，負責規劃、發展及管理西九龍文娛藝術區，並獲通過。
11/1/2005	何俊仁等代表民主黨向城規會申請把「西九文娛藝術區」用地重新規劃作“綜合發展區”（“CDA”）。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2379
9/7/2005	民主黨提出成立法定組織「西九文娛藝術區管理局」負責發展西九文娛藝術區的工作。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=2562&szColumnId=researchland
6/10/2005	何俊仁、李永達及涂謹申舉行記者會反對新單一招標，要求分拆賣地收入注資興建西九文化區，以文化規劃「西九」。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2617
9/11/2005 16/12/2005	何俊仁協助藝術工作者就西九規劃程序提出司法覆核，其後因城規會修訂審批西九規劃程序而撤回。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2685
14/9/2007	李永達及涂謹申舉行記者會回應西九諮詢委員會報告，提出對一筆過撥款的擔憂，擔心 M+ 變成大白象，成為香港財政負擔。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3255
23/10/2007	林漢堅代表民主黨向立會研究西九文娛藝術區小組提交意見書 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/hc/sub_com/hs02/papers/hs021023wkcd-432-c.pdf
20/2/2008 — 25/6/2008	李永達及涂謹申代表民主黨審議《西九文化區管理局條例草案》，並提出修訂包括規定管理局部分成員由選舉產生、立會代表由互選產生、公開會議、向立會提交財政預算、加強管理局負責文化工作及培育文化藝術工作者等建議。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bc/bc05/papers/bc050612cb1-1851-2-c.pdf
12/4/2008	胡志偉代表民主黨向立會西九文化區管理局草案委員會提交意見書。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/bc/bc05/papers/bc050412cb1-1274-4-c.pdf



4.2 規劃啓德 締造環保生活

簡介

因終審法院 2004 年 1 月有關填海須通過「凌駕性公眾需要」測試的判決，啓德規劃需以「不填海」為起點，重新研究，2007 年 11 月完成。政府把啓德發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」，降低住宅發展密度至供約 86,000 人居住（約 2 個太古城）。

啓德規劃區的市中心設於內陸，包括商廈、私人住宅，政府大樓、零售商業及公屋，沿海旁則建有文化體育及旅遊休憩用地設施，包括多用途體育館、設有單車徑的都會公園及海濱長廊。跑道設有郵輪碼頭及旅遊綜合設施，休閒區及以航空為主題的跑道公園。醫院設於近南停機坪角。

啓德與毗鄰地區由行人天橋及地面網絡連接，設地下購物街系統，毗鄰的文物歷史如宋皇臺、牛棚藝術村將加以保留和推廣。啓德明渠將在無須填海情況下改作河道，亦預留用地闢設環保鐵路運輸系統及跨境直升機場。貫串東、西九龍的中九龍幹線及過海的沙中線亦穿過啓德規劃區。

立場

民主黨促請政府利用東南九龍的發展機遇，改造被遺忘社區，使它成為優質生活環保城市，同時具商業發展潛質，並匯集區內本土歷史文化特色。

民主黨提出必須有中九龍幹線、沙中線以連接東南九龍新舊發展區，並以行人天橋連接九龍城等毗鄰舊區，帶動各舊區發展。區內應採用環保交通工具，廣設單車徑和停泊處，如沿海濱單車徑，以及設置架空單軌鐵路，環迴到達各主要場館及連接對外交通樞紐。興建海濱長廊以方便市民親近維港，享用海灣美景及休憩用地，為海灣區設定水質標準，改善水質。搬遷市區分散的政府辦公室到啓德新城區，紓緩市區寫字樓的供應及租金壓力。興建旅遊設施包括境內外直升機場、郵輪碼頭、多用途體育館、都會公園、本土公共藝術區、包括宋皇臺聖山原貌的文物徑，以及飛機博物館。社區設施包括醫院、以旅遊、汽車維修為主題的專上學院。

行動撮要

透過提交規劃概念建議、撰文及約見官員，爭取以環保及保育原則規劃東南九龍用地。

成果

- 在啓德規劃區內設有海濱長廊及休憩用地，並沿海濱設單車徑。
- 設有文物徑。
- 搬遷市區政府辦公室到啓德新城區。
- 以中九龍幹線、沙中線連接啓德與東南九龍舊區，並以行人天橋連接毗鄰舊區，帶動九東各舊區發展。原則上同意區內設環保鐵路運輸系統及跨境直升機場。
- 區內設郵輪碼頭、多用途體育館、都會公園、飛機博物館、醫院。



行動日誌

日期	工作/進展
11/2005	民主黨向政府提交「東南九龍（啓德）概念規劃建議（撮要）」。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/Kaitak-2005-11.pdf
6/7/2006	民主黨區議員回應〈啓德規劃檢討第三期諮詢〉的意見。 (有連結)
12/9/2006	李華明、胡志偉及涂謹申約見官員提交啓德東南九龍規劃建議。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=2976
11/10/2006	李華明撰文建議採用環保輕軌列車帶動啓德再起飛。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3002&szColumnId=researchland

4.3 減低屏風效應

簡介

過去香港超高速發展土地，新建屋苑佔地龐大，密密麻麻「一字排」，為增加景觀，樓宇越起越高，導致屏風效應，影響空氣流通及採光，及產生熱島效應，既不利居民健康，且破壞城市景觀，亦令國際投資者卻步。現制度下，只有「綜合發展區」及市建局重建的發展計劃才需向城規會提交總綱發展藍圖審批，與規劃準則有關的城市設計指引及空氣流通指引亦只適用於政府及半官方發展項目，私人發展項目不受規管，而城規會成員亦與私人發展商有千絲萬縷關係，漠視過度發展對城市環境的影響。

社會越來越關注屏風效應之下，政府已開始透過修訂分區計劃大綱圖則，註明發展參數，降低發展密度及樓宇高度，但對過去已審批的大型綜合發展項目卻束手無策。

立場

政府應在規劃土地用途及出售土地時，設定高度限制及發展參數，以降低發展密度，避免造成屏風效應。透過檢討各分區計劃大綱圖則（法定圖則），特別就舊區及易受屏風效應影響的地區，訂明發展參數及須遵守城市設計指引及空氣流通指引的規定，使政府官員在審批發展項目時有法可依。政府應盡快檢討城規會的組成及運作，增加更多民意代表及由非官方代表擔任主席，並設立獨立秘書處支援城規會工作，增加公信力。增加公眾參與方面，應增強區議會的角色，凡有任何發展項目應第一時間把所有資料包括發展商的總綱發展藍圖及交通、空氣及環保等影響評估報告交給區議會，區議會須進行地區諮詢並於指定時限內向城規會提交諮詢報告。

研究發展較先進的「可轉移地積比」制度，在改善居住環境同時，容許發展權已確認（例如地契上已經容許一定樓面面積）的樓面面積轉移到新發展區（如新界或低密度市區），而原本擁有發展權的業主，在市場調節機制下，權益亦可受保障。



行動撮要

透過提出意見書、約見官員，及立法會動議辯論及質詢，爭取減低屏風效應。

成果

- 於「勾地表」內的賣地條款訂明發展高度及地積比等發展參數。
- 逐步修訂各區的分區計劃大綱圖則，以在個別舊區及易受屏風效應影響的地區，訂明發展參數的限制。
- 減低西鐵南昌站和元朗站上蓋物業的發展密度。

行動日誌

日期	工作/進展
27/2/2007	吳永輝代表民主黨向立法會發展事務委員會提出改善屏風效應意見書。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/200702planning.pdf
9/5/2007	李永達就「改善香港規劃及減少屏風式建築物」動議提出修訂，要求盡快檢討城規會組成及工作方法，並促請加強立法及利用法定圖則規管發展密度，減少屏風效應。 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0509-translate-c.pdf
15/5/2008	楊森及甘乃威等約見官員反對政府私相授受在灣仔批建 93 層龐大發展項目，增加區內發展密度及交通負荷，影響空氣流通。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3417
4/2008	李永達約見官員討論西鐵荃灣西站五、六及七區的發展項目，造成屏風效應。
4/6/2008	楊森於立法會就私人發展商透過換地興建屏風樓提出質詢。
25/6/2008	李永達於立法會就荃灣西站五、六及七區發展項目提出質詢。
27/6/2008	甘乃威代表民主黨提出對半山區西部分區計劃大綱草圖 S/H11/14 的意見，要求設高度限制及降低發展密度。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3456&szColumnId=researchland

4.4 公眾享用公眾休憩用地權利

簡介

自傳媒報導銅鑼灣時代廣場地面廣場是公眾休憩用地，但卻一直被發展商用作招租的展覽場地及無理限制公眾使用後，公眾質疑香港現存有多少個這類私人發展項目內的公眾用地，以及所引出的管理問題。



立場

政府應徹查銅鑼灣時代廣場個案，有否違反其公用契約的收費規定，討回不合理租金，並研究訂立及履行地契及公用契約時，如何保障公眾可享用發展商或屋苑管理的公眾用地，包括公開這地公眾用地的資料、規定於有關設施清楚標示其範圍，開放時間及提供適切的休憩設備，加設罰則、申請使用及上訴程序等。

行動撮要

透過提出意見書、約見官員、撰文、立法會質詢及行為藝術活動等，爭取公眾關注及享用公眾休憩用地的權利。

成果

政府於網上公布 97 年後所有私人發展項目（230 多個）內公眾用地包括公眾休憩用地、行人通道等的位置、相片、開放時間及查詢電話等資料，以便公眾查閱及投訴。政府亦會陸續公布 97 年前的項目。

行動日誌

日期	工作/進展
5/3/2008	李永達及何俊仁舉行記者會關注私人項目內公共空間使用受限制及監管問題。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3395
6/3/2008	李永達及何俊仁約見官員討論如何保障公眾可享用私人項目內的公眾用地，包括休憩用地、行人通道等。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3396
11/4/2008	民主黨一眾成員，聯同青年劇團「好戲量」，於銅鑼灣時代廣場進行「凍結時代·廣場復活」行動。眾人在公共空間同時「定格」十分鐘，以宣揚公共空間必須回歸予公眾。 http://www.youtube.com/watch?v=RxliHXAopUY
20/4/2008	李永達、涂謹申及何俊仁約見官員，討論規管私人項目內公眾用地管理問題。
23/4/2008	李永達舉行記者會要求規管售樓書須清楚列明業主對提供及管理公共空間的責任。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3391
5/5/2008	何俊仁於撰文提出確立機制以善用土地資源，使公眾可享用於私人項目內的公眾休憩用地。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3407&szColumnId=researchland
7/5/2008	李永達及涂謹申於立法會提出質詢，關注私人項目內公眾用地的管理及契約問題。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0305-confirm-ec.pdf
31/5/2008	李永達向立法會發展事務委員會提出「對私人發展項目內公眾設施」的意見。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0531cb1-1752-4-c.pdf



4.5 保障公眾享用及參與管理私人項目內的公共設施

簡介

由政府付鈔 8 億多元，批給私人發展商興建及營運的馬灣公園，原應於 2006 年年中完成第 1 期，但至今只完成三個大項目中的一項（「自然公園」），其餘「挪亞方舟」及「太陽館」仍未落成，後者更是無了期。公眾無從參與監管這私人發展及管理的公共公園。

立場

政府應檢討由私人發展商提供公共設施的安排，如何向公眾問責及符合公平、公開原則，以及制訂機制讓公眾可參與這類設施的管理，及增加其透明度。

行動撮要

透過約見官員、要求公開政府與私人發展商的協議及立法會質詢等，爭取公眾關注、有權參與管理私人項目內的公共設施的機會。

成果

- 政府於 2008 年 7 月向立法會提交政府與私人發展商簽訂的馬灣公園發展計劃協議文本。
- 政府於 2008 年 7 月與發展商達成補充協議，就管理馬灣公園的運作，成立「諮詢委員會」，由政府及發展商委任官員及公眾人士加入，一起參與管理公園，另政府可委任 5 名董事進入馬灣公園公司，協助監管公司運作。

行動日誌

11/6/2008	李永達於立法會提出有關馬灣公園的口頭質詢
16/6/2008	李永達向立法會提出引用「立法會權力及特權法」要求政府提供與馬灣公園有關的資料，包括政府與發展商 1997 年簽訂的協議，後因政府承諾提供協議文本而撤回。
17/7/2008	政府就馬灣公園的營運安排公布補充協議。 http://www.info.gov.hk/gia/general/200807/17/P200807170270.htm
18/7/2008	政府向立法會發展事務委員會公開「馬灣公園協議文本」，供議員討論。 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0718cb1-2165-1-c.pdf



4.6 保育文物古蹟

簡介

自清拆天星碼頭事件後，保育文物古蹟及本土歷史文化成爲社會重要議題。目前法例中只有《古物古蹟條例》爲法定古蹟提供法律保障，古物諮詢委員會爲歷史建築物評級，只屬行政措施，不具法律保護作用。委員會權力有限，很多時是在政府提出要求評定法定古蹟時才給予意見。政府曾多次在建築物被拆卸前才趕及進行評定，如景賢里、薄扶林道 128 號，遭社會強烈批評。政府於 2007 年成立發展局，專責處理規劃地政工程事務，包括文物保育工作，至今仍只能就個別情況作出回應及處理，離訂定長遠文物保育政策及提供制度化的保障仍有大段距離。

立場

保育文物古蹟，不只保存一幢幢建築物，而是保護歷史見證，承傳文化。需要由「點、線、面」，建築物到建築群，立體呈現文物古蹟及周遭的歷史氛圍，重現昔日香港故事和社會記憶。民主黨要求政府撥款設立文物保育信託基金，推動本地的文物保育工作，並設立一個獨立和具財政權力的法定組織，專負處理文物保育工作，以及修訂《古物古蹟條例》，把古物諮詢委員會的三級歷史建築物評級機制納入法例規管之內，以便制定對各級歷史建築物相對應的保育政策及措施。民主黨支持在市區重建時，應更多顧及保存本土特色文化如露天市集、特色街市，並應讓受影響市民有機會參與重建發展計劃。

行動撮要

透過提交意見書、約見官員、民調及立法會工作，爭取保留文物古蹟及本土特色市集文化等。

成果

- 令政府重新考慮重置天星鐘樓及皇后碼頭。
- 把景賢里定爲法定古蹟及進行復收保育工作。
- 保留灣仔太原街露天市集及灣仔街市。
- 政府於 2007 年公布「文物保護政策」聲明，提出透過經濟誘因保護文物古蹟，包括資助維修保養私人物業性質的文物古蹟、撥款 10 億元邀請非牟利機構進行活化古蹟計劃及增設文物專員辦事處，及研究成立文物保護信託基金。



行動日誌

日期	工作/進展
18/12/2006	楊森舉行記者會公布「保留天星鐘樓及皇后碼頭」民調結果，要求擱置清拆鐘樓碼頭。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3064
3/1/2007	楊森舉行記者會公布「保留整個皇后碼頭」民調結果，要求政府保留愛丁堡廣場建築群，包括原址重置。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3076
17/1/2007	楊森就「古蹟保護政策」動議提出修訂，促請政府另設立獨立及具財政權力的法定組織，專責文物古蹟保護工作。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3209&szColumnId=researchland
17/1/2007	楊森就「保留及支持本土特色商業區和市集」動議提出修訂，促請政府加強公開諮詢及公眾參與角色，獲通過。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3122&szColumnId=researchland
20/4/2007	民主黨區議員向立法會民政事務委員會提交對文物古蹟政策意見書。 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/ha/papers/ha0420cb2-1663-5-c.pdf
2/5/2007	民主黨支持「保護皇后碼頭」動議，促請政府承諾原址重置皇后碼頭。 http://www.dphk.org/2003/research/research.asp?iCommentId=3211&szColumnId=researchland
23/5/2007	涂謹申於立法會工務小組提出動議中止討論拆卸皇后碼頭。 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/fc/pwsc/minutes/pw070523.pdf
15/6/2007	民主黨反對在政府未有承擔原址保存皇后碼頭之下撥款拆卸碼頭。 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/fc/fc/minutes/fc070615.pdf
30/7/2007	涂謹申及吳永輝協助民間組織就保留皇后碼頭提出司法覆核。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/img-730175010.pdf
13/9/2007	李永達、何俊仁及甘乃威等約見官員討論拆毀景賢里古宅及要求列法定古蹟問題。 http://www.dphk.org/2003/news/index.asp?iCommentID=3256
3/10/2007	楊森舉行記者會公布「把景賢里列法定古蹟及設立法定機構專責文物古蹟保育工作」民調結果。 http://www.dphk.org/2003/images/thumbphoto/070925-071001.pdf
24/10/2007	楊森於立法會就保育文物古蹟及景賢里提出質詢。
9/1/2008	
2006 – 2007年	楊森參與立法會申訴個案：反對清拆灣仔太原街露天市集及灣仔街市。