



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區
立法會
發展事務委員會
發展事務委員會主席
劉皇發議員

劉主席：

就傳媒報導馬灣主題公園及其「挪亞方舟」博覽會遭發展商一再拖延一事（見附件報導），令公眾多年來少了一個富大自然氣色及富宗教特色的旅遊及消閒景點，以及相關公眾設施，政府付出資助建築費興建馬灣主題公園未能如期兌現之餘，政府亦未有按契約採取適當行動跟進，因此，本人謹請 主席可盡快安排於發展事務委會上作出討論，並請政府回答隨附的問題。謹此致謝。

順祝

工作愉快！

民主黨立法會議員李永達

二零零八年四月二十二日

附件：[am730](#) 2008年4月15,18日報導、壹週刊2005年10月6日報導

「馬灣主題公園」進展情況的跟進問題：-

1. 1997 年時，政府是以甚麼形式或協議，批出馬灣主題公園及珀麗灣住宅項目予新鴻基地產有限公司（“新地”），當中對新地興建住宅項目及馬灣主題公園有甚麼規定要求，例如各個項目的發展時間表、住宅項目的地盤面積、地積比、可建總面積及單位，以及馬灣主題公園的總面積、分期發展內容、興建及管理模式等？政府為何不採用公開投標形式處理有關計劃？以換地形式批出發展項目的公眾諮詢程序為何？
2. 馬灣主題公園第一期發展包括哪些設施？哪些部分已落成？哪些部分仍未落成？就已落成的設施，開放時間為何？公眾可如何使用？是否免費？就未落成的設施，現時的施工情況為何？預計何時落成？如新地繼續拖延落成時間，政府將如何處理？
3. 馬灣主題公園第二期發展計劃為何？協議或地契條款內有否規定，包括何時向政府提交具體方案建議、何時落成？
4. 就有關計劃，政府把哪些及多大的政府官地與新地交換了哪些及多少土地（請提供圖則說明）？在整個項目上，政府收取了多少補地價？在計算補地價時，政府少收了多少？當中是否少收 8 億元作為資助馬灣主題公園的建築費？為何 8 億元？政府當時預計馬灣主題公園的建築費第一期及第二期分別需要多少？其餘少收補地價的原因為何？除了興建主題公園外，新地還要為政府提供哪些公眾設施？
5. 協議或地契條款有否訂明馬灣主題公園的興建及營運由新地負責，有否就公布營運主題公園的收支帳目訂定條款？有否分期落成日期及罰則？有否要求新地為興建馬灣主題公園訂定履約保證（**performance bond**）或其他類形的保證？如有，詳情為何？如沒有，原因為何？協議或契約內有否訂明如新地未能履行規定，政府可怎麼做？如新地拖延興建馬灣主題公園，政府可否控告新地違約，索取賠償或要求法庭頒令新地須於指定期限完成有關項目？如營運主題公園出現盈餘或虧損時，協議或地契條款有何安排？
6. 就監管馬灣主題公園的發展，地政總署過去曾多少次批准新地延期興建？詳情為何？新地提出延期理由為何？地政總署批准延期理由為何？根據協議條款，如新地未能如期興建馬灣主題公園，政府是否可自行興建，並要求新地支付有關建築費用？政府為何不這樣做？大自然公園部分於 2007 年落成，與新地原地向政府提出的計劃有何分別？
7. 就管理馬灣主題公園事宜，包括開放時間、休館時間、場館收費等，區議會及公眾可如何參與？是否由新地全權訂定涉及馬灣主題公園的管理規則，有關規則是否需要提交立法會審議？如否，政府或公眾可如何參與訂定有關規則？
8. 珀麗灣住宅項目的地契有否訂明發展商或業主須為政府及公眾提供甚麼設施，如有，請提供詳細內容？地契內有否訂明罰則，處理發展商或業主未能履行協議要求提供的政府或公眾設施的情況？如有，條款為何？有關條款或資料有否於出售珀麗灣的銷售說明書中列出？（請提供珀麗灣最近一期開售的售樓書）
9. 就類似以換地協議形式批出發展項目，當中涉及為政府提供公眾設施的情況，自 1997 年以來，共有多少個？請詳細列出。

請審計署計數

一直以來，我和大部分香港人一樣，都以為珀麗灣和尚在興建中的**馬灣**公園，絕大部分土地都是新鴻基地產收購得來的農地。但事實並非如此。

經過連日追問，地政總署終於明確回覆我的疑問：**馬灣**公園是官地；珀麗灣所在總面積接近 114 萬平方呎土地，亦是官地。後者政府並沒有公開競投，就批予新地興建珀麗灣。地政總署解釋，新地當時是以其在**馬灣**的 85 萬平方呎私人土地，換取珀麗灣接近 114 萬平方呎官地。

85 萬平方呎換 114 萬平方呎，新地表面已賺多 33%。而新地擁有的是農地，但珀麗灣官地卻是屋地，價錢差得遠。加上新地土地分散在**馬灣**不同地段，與珀麗灣一幅大地價值不能相提並論。政府為何厚待新地？小市民也可以採用新地模式要求政府換地嗎？以深水埗舊樓一個單位，換同屬西九龍的凱旋門兩個相連海景單位？天方夜譚。

如果說數碼港是官商勾結的範例，珀麗灣似乎尤有過之。李生的數碼港起碼建成，而且賺錢要與政府分帳；但珀麗灣的**馬灣**公園影兒未見，政府 10 年前卻已為興建公園付出 8 億元。這筆糊塗帳有勞審計署為市民計一計。

（本文作者是商台黃昏節目「左右大局」主持人）

挪亞方舟公園

97 年前，新鴻基提出要在**馬灣**興建一個取材自聖經挪亞方舟的主題公園。這個主題公園，過去一直被宣傳為新鴻基出錢出力回饋社會之作，但最近才發覺，原來我和好多香港人一直誤會了。

挪亞方舟主題公園不單不是新鴻基榮神益人之作，事實剛剛相反，新鴻基才是貨真價實的受益人。

原來，當年新鴻基以挪亞方舟主題公園構思，成功爭取在未經競投下獲政府在**馬灣**撥地發展。結果新鴻基在**馬灣**的樓盤珀麗灣推出一期又一期，已經先後出售 5 期，套現逾百億，但挪亞方舟主題公園影兒未見。

似曾相識？可不就是翻版數碼港！一個借高科技搞地產，一個就借主題公園搞地產。

更過份的是，97年補地價，政府少收新鴻基8億元津貼興建主題公園。這些都是納稅人的錢。但新鴻基最初說主題公園可望04年建成，其後延期至06年，再延期至08年。現在08年4月，仍未建成。

自97年計，如果將政府少收的8億放在銀行，已經滾存至10億多；如果以任總外匯基金投資成績計，更滾存至逾17億。

這筆數納稅人與新鴻基怎計數呢？

（本文作者是商台黃昏節目「左右大局」主持人）

壹週刊

2005-10-06

A084|時事|壹號頭條

馬灣公園變翻版數碼港

籌劃近十年的馬灣主題公園終於在上週亮相，發展商公開了第一期設施的設計圖，包括按聖經記載興建的「挪亞方舟」、保留原始風貌的「大自然公園」及東南亞首個民用「太陽館」。這個組合，看似吸引，但其實馬灣公園第一期工程尚有另外四項設施，只是興建無期。

馬灣公園是政府將大嶼山發展成旅遊區的其中一部分，當年為了興建這公園，免去發展商八億元地價。簽訂有關協議前，發展商力銷發展這個公園的鴻圖大計，又說要起電影城，但○一年正式訂出發展藍圖時，卻變了以大自然及馬灣歷史為主題的公園，當時所講的十二項設施更只剩下三項。

規模愈縮愈細，但八億地價無回頭，跟當年政府發展數碼港一樣，付出土地兼要投資，但最後獲利最多的仍是發展商。

上週三，新鴻基地產（下稱新地）終向外公布馬灣主題公園的設計圖，首期設施包括「大自然公園」、「挪亞方舟」及「太陽館」。除了重點推銷「挪亞方舟」是世界首隻按聖經記載建造原大實物外，「太陽館」亦是全東南亞首個民用的同類設施，當中的太陽望遠鏡更可把太陽放大一千倍。

新地公布的馬灣公園看似規模壯觀，但事實上，整個馬灣公園的設施應該更多元化。根據新地的規劃，公園首期的展館還有配合生態主題的「蝴蝶館」、「陶瓷館」、「消防博物館」，以及展示馬灣歷史的「文化博物館」，但新地上週介紹馬灣公園時卻對以上設施隻字不提。

新地發言人回覆本刊時沒有正面回應為何沒有了這些設施，只說參考國際發展主題公園

的做法，先發展佔地七成半的設施，再因應市場反應，考慮增建設施。換言之，這些設施仍未有動工日期，馬灣公園明年落成時的規模將會縮水。

貨不對辦

馬灣主題公園並非一般私人發展工程，當中涉及八億公帑的建築費。九七年六月，政府與新地達成協議，將馬灣發展成綜合住宅區，除興建住宅外，新地亦須發展馬灣主題公園，及島上基建，如道路、排水道、小學及警署等，另外亦要調遷島上的原居民，故當時政府免了新地二十億地價，當中八億便是馬灣公園的興建費。整個計劃新地只補了三十七億一千萬元的地價，以三百七十萬平方呎的樓面面積計算，平均每平方呎只為一千元，較當時市場預期的少了二成三。

政府與新地簽訂協議，雖讓新地自行設計馬灣公園，但當時新地的計劃與現在的「製成品」，卻是天壤之別。

九七年二月，新地正與政府商討馬灣發展計劃，當時已不斷力銷主題公園的鴻圖大計，新地地產發展部經理李森更向外透露，與嘉禾娛樂簽訂了意向書，合作在馬灣設立香港首個以電影為主題的公園，但其後卻不了了之。

及至〇一年，主題公園的詳細設計首次出籠，當中設有十二個主題地帶，新地更多次聯同合作團體對外介紹公園，除重點推介「挪亞方舟」外，更透露與防止虐待兒童會合作興建「兒童歷險樂園」，推廣兒童安全意識；其後又與城市大學合作，籌建耗資達一億元的「水研科技館」。但〇三年，新地大規模修訂主題公園設施，十二個主題地帶變了七個展館。

合作團體不滿

多個曾與新地接洽的團體向本刊透露，在過去兩年多，新地已沒有再與他們討論合作細節。防止虐待兒童會主席雷張慎佳表示，該會當年曾動用數十萬經費，為主題公園進行研究，但新地在〇三年後，便沒再交代公園的工程進度，派出的代表更換完一批又一批，令她無從查詢。

另一名曾參與洽談的團體負責人亦無奈說：「當年已經傾到好仔細，更交了兩份報告書俾發展商，但對方的誠意就越來越少，初時話新地可以包晒、乜都得，又話我哋只需幫手管理，但後來開始想我哋出錢，仲要求我哋俾管理費。坦白講，同新地合作的組織都唔係大，到時靠賣紀念品及少少入場費一定入不敷支，我哋表達完困難，新地就有再主動搵我哋。」

對於多次修訂公園的設計，新地發言人歸咎迪士尼樂園。發言人稱，九九年獲悉香港落實興建迪士尼樂園，故要在〇〇年重新構思公園的發展方向並修改發展藍圖，但其實馬灣主題公園最初的發展概念，是透過遊戲向小朋友灌輸書本以外的知識，與迪士尼樂園根本不盡相同。

「佢哋○一年底拎個設計上城規會 present，當時迪士尼的設計都出晒啦，當時佢哋仲走出來話唔會同迪士尼有競爭，因為會早過人落成，又話大家重點不同，但點解現時又話因為迪士尼而要改設計？」當年有份就公園提供意見的團體代表不滿地質疑。

不守承諾

馬灣島上，未能為新地套現的建設至今仍未完工，但已落成並為新地套現最少一百一十億元的珀麗灣，其實所受的「待遇」亦不見得很好。

珀麗灣一期的業主曾先生表示，屋苑其中一個會所仍未取得滿意紙，即法定業權仍未能轉給小業主，將來小業主賣樓時隨時遇到麻煩。他指出新地最先承諾負責該會所的營運開支至取得滿意紙，但後來卻透過轉用同意書，將責任轉給業主委員會，結果營運開支要業主會承擔。

此外，位於珀麗灣旁的東灣，新地承諾，重鋪整個東灣及重建沙灘的更衣室及小食亭。可惜樓梯最後不見了，居民要兜大圈才能前往沙灘，而沙灘更要在政府多番施壓後，新地才願意動工重鋪，但就拒絕粉飾沙灘的設施。

簡化公園規模

事實上，○三年馬灣公園的規劃，除少了五個設施外，轉變最大的是新地傾向保存島上大部分樹林的原始風貌，並劃為「大自然公園」的一部分，只增加少量設施及種植六個特色花園，難怪可在明年六月中如期落成。

週日，本刊到馬灣視察主題公園工程進度，「大自然公園」果然保留大自然風貌，沒有任何工程，只是某些樹木掛上了編號牌，而「太陽館」仍是平地一塊；進展最多的是「挪亞方舟」，打了地基。

新地政府各說各

新地表示，馬灣公園遲遲未能完工，包括三個主要原因，政府遲遲未批出地契、交通安排及緊急通道刊憲。發言人表示，交通安排上，最主要希望政府批准旅遊巴可自由出入馬灣，雖然馬灣開始發展時，便以水路交通為主、島上車輛不多作賣點，但發言人說，這方面與政府的商討進度良好，反而批出地契問題仍未解決。但就有關問題，政府卻對本刊說，現階段無需向發展商批發地契，待有關工程完工後，才會批發地契。

此外，根據新地與政府的協議，馬灣公園第一期工程須於明年六月十七日完工，但新地卻表示只有「大自然公園」一項能準時完工，其他的全部要明年底前落成，發言人還說：「政府知道的，我們差不多每星期都開會。」但政府卻說未收到延遲完工的申請。

至於逾期罰則，政府表示，可向發展商收回用剩的建築費及利息，但新地卻說不知道有這罰則。

馬灣主題公園首期不單止未能如期完工，規模還愈縮愈細，但八億工程費卻未減，但一同發展的私人屋苑珀麗灣已為新地套現六十億，正出售的第三期，亦預計可套現五十億元。儼如數碼港一樣，當年政府付出了土地，再投資七十八億元，預期不少跨國科技公司會踴躍進駐，但數碼港出租率至今只是五成，而電盈已從貝沙灣住宅項目中獲取了十四億一千七百萬元利潤。