

立法會民政事務委員會 提供康樂及文化設施

目的

本文件旨在向委員提供有關下列事項的資料：

- (a) 當局為向市民提供康樂及文化設施而建議推行「私營機構參與計劃」下的「由私營機構斥資興建及管理」模式；以及
- (b) 人口與康樂及文化設施的比例。

背景

2. 在立法會民政事務委員會二零零三年四月十一日會議上，委員曾就「在現時財政緊絀情況下提供體育、康樂及文化設施的優先次序」一事進行討論，並知悉當局正研究可否讓私營機構透過三種不同模式，即「設計及興建」模式、「設計、興建及管理」模式和「由私營機構斥資興建及管理」模式，參與推行部分康樂及文化工程計劃。委員要求當局就擬議的「由私營機構斥資興建及管理」模式，提供更多資料。他們亦要求當局提供關於人口與康樂及文化設施的比例，以及擬建的大埔新文娛中心的資料。

擬議的「由私營機構斥資興建及管理」模式

運作方法

3. 「由私營機構斥資興建及管理」模式的主要特點如下：
- (a) 「由私營機構斥資興建及管理」模式推行的工程計劃的用地
 - (i) 地政總署會保留擬分配予康樂及文化事務署作發展康樂及文化工程計劃的土地。然後，該署會透過競投程序，批出土地作發展康樂／文化兼商業用途的工程計劃。
 - (ii) 土地契約(或其他合適的協議)會訂明條款，規定投資者負責設計、興建、籌措資金，以及其後的工程計劃管理。

(b) 用途條件

- (i) 我們會按個別工程計劃用地，在契約(或其他合適的協議)內訂明參與「由私營機構斥資興建及管理」計劃的私人經營商須提供的核心康樂／文化設施。
- (ii) 我們會容許在設施管理和收費方面可靈活處理，但會規定工程計劃經營商建議一個妥善的收費機制，以確保有關核心設施的收費在市民負擔能力範圍之內，並能鼓勵那些推動體育發展、培訓精英運動員和舉辦文化藝術節目的主要團體使用有關設施。有關收費機制和租訂政策須經康樂及文化事務署署長同意。
- (iii) 我們會規定工程計劃經營商制訂措施，確保他們提供的康樂及文化服務的水平為使用者所接受，例如定期進行顧客滿意程度調查。
- (iv) 我們會在土地契約(或其他服務合約)內就核心設施落成後的管理和運作情況訂定詳細條文，並訂明違反有關條文的制裁方法。

(c) 批地年期

儘管上述用途條件具靈活性，我們並不預期有關康樂及文化設施會有很高的利潤幅度。因此，撥作這項用途的土地必須可供長遠之用，並可享有 50 年批地年期。

(d) 標書的評估

我們批出土地時，會考慮標書提出的標金及非標金因素，並會釐定評估標書的評分方法。

進展

4. 我們已揀選下列兩項工程計劃作為試驗計劃，以推行「私營機構參與計劃」下的「由私營機構斥資興建及管理」模式：

- (a) 位於觀塘的康樂及文化中心(核心設施包括文娛中心、室內暖水泳池和保齡球中心)；以及
- (b) 位於將軍澳的市鎮公園及體育館(核心設施包括冰上運動中心)。

5. 我們已成立一個包括有關決策局和政府部門代表的專責小組，以推展上述兩項工程計劃。我們計劃於二零零三年七月邀請投資者提交意向書。

6. 在二零零三年五月二十九日，立法會就擬建的大埔新文娛中心舉行個案會議。會議席上，議員建議應以「由私營機構斥資興建及管理」模式發展該項工程計劃。康樂及文化事務署現正研究有關建議。

海外個案

7. 在搜集所得的資料顯示，外國有一些邀請私營機構參與推行體育及康樂計劃的成功例子，詳情如下：

(a) 克羅斯貝康樂中心(Crosby Leisure Centre)

英國塞夫頓議會(Sefton Council)成功與私營機構合作，改建克羅斯貝地區的游泳池設施，以及提供額外的體育設施。根據商定安排，私人經營商負責支付有關設計、興建和營運管理康樂中心的所有費用，而議會則支付顧問費用，以及長期為經營商提供財政資助。議會的資助加上康樂中心舉辦的活動所得的收入，使中心的營運得以收回成本。為了控制使用康樂中心設施的收費，經營商收取的費用不得較區內同類設施的收費高出超過一成。

(b) 艾爾斯伯里水上活動綜合大樓(Aylesbury Aquatics Complex)

英國的艾爾斯伯里韋爾地區議會(Aylesbury Vale District Council)亦曾成功獲得私人資金投資，在艾爾斯伯里的韋爾公園內興建新水上活動綜合大樓。這項工程的資金，主要來自在拆卸一個位置欠佳的游泳池後出售該幅土地所得的收入。私人經營商、英格蘭體育理事會體育彩票基金會(Sport England Lottery Fund)和艾爾斯伯里韋爾地區議會共同分擔工程的建設費用。有關私人經營商除了向工程計劃注資(50萬英鎊)外，還作出收益投資(75萬英鎊)。根據安排，私人經營商獲得為期十年的管理合約。

(c) 坦普爾德羅 (Tempo Drom)

坦普爾德羅是瑞士一間體育及康樂中心，設有滑板場、小型賽車設施、攀石場地及咖啡座。該中心所在建築物原為一幢工業樓宇，後來溫特圖爾 (Winterthur) 市政府邀請一間公司在該處設置室內康樂設施，並負責管理工作。該公司每年須向市政府繳交 20 萬瑞士法郎作為租金 (包括水費及電費)。透過採用嶄新的管理和市場推廣策略，該中心已成為一個深受當地居民歡迎的場地，而有關公司亦賺得相當利潤。

8. 上述成功例子顯示公營機構可與私營機構發展新的伙伴關係，以提供康樂體育服務。以香港的情況來說，當我們在二零零三年七月邀請投資者就試驗計劃提交意向書 (見上文第 4 及第 5 段) 時，便可知道市場的反應。

人口與康樂及文化設施的比例

9. 附件所載三個圖表概述了《香港規劃標準與準則》就主要康樂設施、康樂用途建築物及文娛設施所訂定的標準。

10. 根據《香港規劃標準與準則》的規定，有關方面在考慮過土地用途需求、區內情況、發展限制及是否有資源可供使用等因素後，可以相當靈活地應用有關規劃標準與準則。就康樂及文化設施的提供而言，除了《香港規劃標準與準則》所訂明的標準外，我們也會考慮下列因素：

- (a) 人口增長速度，尤其是將軍澳和東涌等新市鎮；
- (b) 居民對區內新設施和現有設施的需求，包括有關地區內其他同類場地的使用率；以及
- (c) 個別地區設施的一般提供和分布情況。

民政事務局
二零零三年七月

表 1：康樂設施

設施	標準	備註
室內場館		
羽毛球場 ^(2及3)	每 8,000 人一個)	— 設於綜合發展內的室內康樂中心／室內運動場、康樂中心或特別設計設施
壁球場	每 15,000 人一個)	
乒乓球場 ^(2及3)	每 15,000 人兩個或) 每 7,500 人一個)	
健身／舞蹈場地	每個室內康樂中心／室內運動場一個	—
體操場地	每區一個	—
游泳池		
游泳池場館	每 287,000 人一個	—
嬉水池	每區一個	—
戶外場地		
網球場 ⁽¹⁾	每 30,000 人兩個	— 最少兩個網球場
籃球場 ^(1、2及3)	每 10,000 人一個	— 公共屋邨內設一個或半個標準場
排球場 ⁽¹⁾	每 20,000 人一個	—
足球場	每 100,000 人一個	— 由於運動場地內的足球場並非公開讓公眾使用，故不計入供應標準內。
小型足球場		
五人足球場 ⁽⁴⁾	每 30,000 人一個)	— 同時作五人及七人場地
七人足球場 ⁽⁴⁾	每 30,000 人一個)	
欖球／棒球／木球場	每區一個	— 將設於多用途草地球場內
田徑場地	每 200,000 至 250,000 人一個	— 將設於運動場地／運動場館內
滾軸溜冰場	每 30,000 人 300 平方米	—
緩跑徑	每 30,000 人 500 至 1,000 米	— 可設於地區休憩用地內，或作為行人通道系統的一部分
兒童遊樂場 ⁽³⁾	每 5,000 人 400 平方米	—

註

- 這些設施亦可設於室內。然而，設於室內康樂中心或室內運動場內的多用途場地，一般只視作為額外設施，不可計算為符合《香港規劃標準與準則》的要求。在缺乏戶外空間的情況下，

專門設計的專用場館內的康樂設施，可考慮計入供應標準內。

2. 這些設施通常設於公共屋邨的室內或戶外場地。如公共屋邨的地盤有明顯限制，設於戶外的非標準設施(如足球練習場、籃球投擲場地及較標準為小的場地)或可考慮計入供應標準內。
3. 通常在公共屋邨提供的設施。
4. 在地盤條件許可的情況下，設於公共屋邨的額外設施。

表 2：康樂用途建築物

設施	標準	地盤面積	備註
室內康樂中心／室內運動場 (a) 甲類	每 15,000 至 24,999 人一個	在詳細設計階段考慮康樂及文化事務署／建築署的意見後決定	鄉郊地區現行的標準為*： 四個羽毛球場；或 一個籃球場；或 一個排球場 加 一個活動室／舞蹈室 一個健身室
(b) 乙類	每 25,000 至 49,999 人一個	在詳細設計階段考慮康樂及文化事務署／建築署的意見後決定	現行的標準為*： 四個羽毛球場；或 一個籃球場；或 一個排球場 加 三個壁球場 一個活動室／舞蹈室 一個健身室
(c) 丙類	每 50,000 至 65,000 人一個	0.6 公頃 (即 100 米 × 60 米)	現行的標準為*： 八個羽毛球場；或 兩個籃球場；或 兩個排球場 兩個網球場 加 三個壁球場 一個活動室／舞蹈室 一個健身室
康樂中心	每 50,000 人一個	0.6 公頃	可作為室內康樂中心／室內運動場以外的選擇*
運動場地／運動場館	每 200,000 至 250,000 人一個	3.0 公頃	400 米全天候徑賽跑道、田徑用草地內場(田賽用)、在標準設計的運動場內，設置約 10,000 個觀眾座位。
游泳池 (a) 標準池	每 287,000 人一個場館	2.0 公頃	—
游泳池 (b) 嬉水池	每區一個	0.6 至 2.0 公頃 須考慮康樂及文化事務署意見而定	每個嬉水池的面積最少為 900 平方米

設施	標準	地盤面積	備註
室內場館 — 多用途	按需要而設的全 港設施	在詳細設計階 段考慮康樂及 文化事務署/ 建築署的意見 後決定	現時有兩個體育館，即香 港體育館和伊利沙伯體 育館，以及一個規劃在粉 嶺興建的場館。
室內場館 — 體育館	按需要而設的全 港設施	在詳細設計階 段考慮香港康 體發展局和康 樂及文化事務 署的意見後決 定	本港可能需要一個這類的 設施，然而，須就計劃的 可行性及實施方面的問 題作進一步研究。
戶外運動場	按需要而設的全 港設施	4.5 至 6.0 公頃	現有圖則已預留四幅用 地，其中一幅已發展為香 港大球場。其他三項發展 建議須就計劃的可行性 及實施方面的問題，作進 一步研究。
水上運動 中心	無既定標準	在詳細設計階 段考慮康樂及 文化事務署/ 建築署的意見 後決定	將設於合適的沿岸康樂 地帶，並需進行環境影響 評估。

註：* 提供設施的數目應按個別地區情況而定。

表 3：文娛設施

設施	標準	所需用地	服務範圍
藝術場地	無既定標準。按需求而定，而是否存在需求則應由民政事務局局長作出評估及提供意見。	—	全港及社區層面
圖書館	每 200,000 人應設一間圖書館分館。	用地條件沒有特別規定。這類設施通常設於綜合樓宇內。	地區