

二零零六年十一月十日
討論文件

立法會民政事務委員會

修訂觀塘和將軍澳文康設施的推行模式

目的

在二零零六至零七年施政綱領小冊子中，我們表示當局正修訂位於觀塘和將軍澳原本計劃以「私營機構斥資興建及管理」發展的文康設施的推行模式，以期更切合地區的需求。本文件旨在向委員提供更詳細的資料。

背景

2. 二零零四年四月，我們提交立法會 CB(2)1977/03-04(01)號文件，告知委員有關以「私營機構斥資興建及管理」模式推行的兩項試驗計劃當時的進展情況。該兩項試驗計劃的詳情如下：

- (a) 在位於觀塘翠屏道和鯉魚門道交界的一幅約 2.27 公頃的土地上興建一個文娛中心和翻新現有的觀塘游泳池；以及
- (b) 在位於將軍澳第 45 區的一幅約 6.8 公頃的土地上興建一個冰上運動中心、一個保齡球中心和一個市鎮公園。

「私營機構斥資興建及管理」模式

3. 根據「私營機構斥資興建及管理」模式，經進行公開招標

程序後，我們會委託私營機構負責設計、興建及營辦政府規定的文康設施，並須負責有關工程計劃的融資。中標者在取得有關土地所需的規劃許可後，可以興建和營辦其他商業設施，使整項工程計劃在財政上切實可行。

4. 政府的意向是希望在「大市場、小政府」的原則下，以更靈活的方式發展和營辦文康設施，藉此汲取私營機構在興建和營辦這類設施方面的創新意念和專業知識，以及為私營機構創造更多營商和就業機會。

觀塘和將軍澳試驗計劃的進展

5. 政府成立的跨部門專責小組已詳細研究應如何推行這兩項「私營機構斥資興建及管理」的試驗計劃。專責小組的結論認為，如進行有關試驗計劃，便會出現以下主要問題：

(a) 就商業和財政方面的可行性而言，私營機構不可能會覺得這兩項試驗計劃具有吸引力。觀塘和將軍澳兩項「私營機構斥資興建及管理」試驗計劃的中標者須符合非常嚴謹的要求。中標者必須斥資建造、提供和營辦有關設施，而公眾可能會要求政府規管試驗計劃所涵蓋的文康設施的運作。中標者在營辦這些設施方面，可能須受政府緊密監察和規管。舉例來說，公眾會要求把有關游泳池和文娛中心的收費與康樂及文化事務署（康文署）營辦的公眾游泳池和文娛中心的收費看齊；而且這些文康設施的租訂政策也須經由政府批准。政府曾就試驗計劃的可行性委託顧問公司進行分析，結果顯示，即使政府以零地價或象徵式地價批給中標者土地為期 50 年，而有關的溜冰場和保齡球場設施的收費與費用亦可訂於與私營機構所訂價格相若的水平，中標者也未必可以從觀塘和將軍澳這兩項試驗計劃中賺取任何利潤；若然，亦只會是極微的利潤。鑑於中標者須就發展有關設施方面預先作出龐大的投資（這點將會在下文(b)段闡釋），而當中涉及很高的風險，這兩項試驗計劃無論在商業或財政上均並不吸引。

- (b) 根據現有的土地用途分區條件，有意競投者不能確實知道試驗計劃所在土地就可容許用途種類和許可總樓面面積方面的商業發展潛力，因此他們在參與投標時須承擔極高的風險。這將會嚴重削弱有關工程計劃對競投者的吸引力。位於觀塘和將軍澳的這兩幅土地目前劃作「政府、機構或社區」／「休憩用地」用途。如發展這些土地時加入商業用途元素，則中標者須在投標結束後向城市規劃委員會申請規劃許可或申請改劃土地的用途。中標者只會在城市規劃申請過程完結之後（而非之前）才可確切知道有關土地的規劃參數，例如核准許可商業用途和可發展的商業總樓面面積。由於中標者須承擔極高的風險，因而會影響競投者對有關工程計劃的興趣。
- (c) 有意見認為就原則而言，政府不應提供地價豁免／優惠，或以批出商業發展權來換取中標者提供所規定的文康設施。否則，這樣可能構成政府變相向中標者提供隱含的資助，亦可能構成把一般政府收入用作某類開支項目用途的情況。
- (d) 為了確保中標者不會只專注於經營有利可圖的商業設施而忽略營辦規定的文康設施，有建議認為，當局須在政府與中標者簽訂的有關協議中加入適當的條文，用以監察在整個 50 年的營辦租約期內規定設施的運作是否達到所需標準。由於中標者不會獲政府給予費用管理有關文康設施，政府將不能以暫停付款的方法作為對中標者施加的制裁。雖然政府也可選擇採取執行租約行動（例如收回土地），但這是一種極端的制裁方式，只適用於有關業務完全不能接受的情況，對於處理所規定設施在日常運作上偶爾或間斷出現輕微失誤的情況並不可行。再者，即使以收回土地作為萬不得已時的最後措施，這亦非一個簡單的方法，而有關過程會十分複雜，並可能會涉及漫長的法律程序。我們亦應注意，收回土地並不限於所規定的文康設施，亦包括組成有關工程計劃的商業部分。

修訂推行模式

6. 雖然上述問題並非完全無法解決，但尋求滿意的解決方法需要相當長的時間，勢將影響到我們未能早日提供有關的文康設施，而這些設施均是觀塘和將軍澳社區渴望已久的。經十分審慎研究及充分考慮市民渴望有關設施早日落成後，我們會修訂有關工程計劃的推行模式。我們現時的計劃是以工務計劃的方式興建一個新的觀塘游泳池（而非翻新現有的泳池），並在觀塘區興建文娛中心，以及在將軍澳第 45 區興建市鎮公園和室內體育館。

觀塘游泳池

7. 根據我們先前擬以「私營機構斥資興建及管理」模式推行的計劃，會翻新已啓用超過 35 年的現有觀塘游泳池，而毗鄰的硬地足球場將會用作興建一個文娛中心，而有關足球場亦不會重新設置。我們修訂的計劃是使用現時用作硬地足球場的土地興建新的觀塘游泳池。待新泳池落成後，現有的泳池才會拆卸，而騰空的用地則會用作重新設置硬地足球場。至於文娛中心，我們會將其提升為跨區社區文化中心，並會在位於下牛頭角北部的一幅土地興建該中心（詳情見下文）。我們新訂計劃的優點在於現有的游泳池可繼續運作至新泳池落成啓用為止，而服務不會中斷（先前以「私營機構斥資興建及管理」的計劃所需進行的翻新工程會導致泳池服務中斷）。足球場亦會重新設置，不會刪除。此外，我們會在觀塘區提供一個設有大型演藝設施的跨區社區文化中心，而非興建一個較小規模的文娛中心（有待在下文闡釋）。

8. 根據初步估計，如土地問題獲得解決而撥款又獲批准，新游泳池可於二零零九年底動工興建，並大約可於二零一一年年底落成及開放給市民使用。上述進程在完成技術可行性研究後會作出調較。

觀塘跨區社區文化中心

9. 較早前由民政事務局和康文署委託顧問進行的「有關在香港提供區域／地區文化及表演設施顧問研究」已確定有需要興建新的觀塘跨區社區文化中心，以便為觀塘、黃大仙、九龍城

和西貢區提供有關服務。觀塘區議會一直非常希望當局早日設置跨區社區文化中心。我們新訂的計劃是以工務計劃方式興建觀塘跨區社區文化中心，以取代以「私營機構斥資興建及管理」模式在觀塘興建的文娛中心。我們已在下牛頭角北部的牛頭角道與觀塘道交界處物色到一幅土地，並打算把這項文化設施的發展工程納入重建下牛頭角屋邨的工程計劃內。

10. 觀塘跨區社區文化中心將會是一個設備齊全的演藝場地，主要設施為一些大小不同的劇院，包括一個設有 1 200 個座位的演藝廳、一個設有 550 個座位的劇場，以及數個設有 100 至 250 個座位的音樂／話劇／舞蹈廳，但須視乎技術可行性研究的結果而定。該場地將會是東九龍的一個嶄新文化地標，並且會是觀塘區一項引以為傲的文娛設施工程計劃。擬建的設施將會滿足觀塘、黃大仙等東九龍地區、九龍城和西貢區的地區團體以至全港演藝界的既定需求。由於有關地點適中，位於人口稠密的地區之內，擬建設施將會為附近社區提供文化和娛樂服務，令有關土地得以善用。

11. 若土地問題可獲得解決而撥款又獲得批准，初步估計觀塘跨區社區文化中心的建造工程會於二零一一年年初展開，並於二零一四年年中竣工。上述進程在完成技術可行性研究後會作出調整。

將軍澳市鎮公園和室內體育館

12. 在着手研究於將軍澳第 45 區的有關土地推行「私營機構斥資興建及管理」試驗計劃的可行性之前，我們原本計劃在該幅土地興建一個市鎮公園和一個室內體育館。我們新訂的計劃是以工務計劃的方式興建該市鎮公園和室內體育館。

13. 體育委員會屬下的社區體育事務委員會制訂了有關發展具地區特色的體育訓練基地的策略。就推行此策略，我們現正進行一項試驗計劃，把兩個使用率偏低的公眾體育設施，即九龍仔公園網球場和壁球場及賽馬會葵盛公眾壁球場，分別改建為網球和射擊專用體育訓練基地，由非牟利團體負責管理。在同一項試驗計劃下，我們亦正進行有關將軍澳堆填區足球訓練學校、屯門望后石谷堆填區射擊訓練和比賽基地及葵涌醉酒灣堆填區 BMX 小輪車訓練和比賽基地的發展工作。我們已就這

項擬議試驗計劃諮詢相關的區議會，並得到他們支持。我們會繼續探索其他機會，以推行這項策略，包括以工務計劃方式擬於將軍澳第 45 區興建的室內體育館提供體育訓練基地的機會。我們將會就此諮詢西貢區議會和體育界。

14. 若土地問題獲得解決而撥款又獲批准，初步估計該市鎮公園的工程可於二零零九年展開，並於二零一一年竣工，而室內體育館的工程則可於二零零九年展開，並於二零一二年竣工。上述進程在完成技術可行性研究後會作出調較。

溜冰場和保齡球中心

15. 我們會研究在啓德發展計劃所涵蓋的擬建多用途體育館內加入溜冰場和保齡球中心作為附屬體育設施在財政上是否可行。啓德規劃檢討現正進行第三階段公眾參與，就草擬的初步發展大綱圖諮詢公眾。擬建的多用途體育館佔地約 23.2 公頃，包括一個設有 45 000 個座位（配有開合式天幕）的主場館、一個 5 000 座位的副場館、一個室內體育館、附屬設施和其他商業用途設施。加入溜冰場和保齡球中心可能會令該多用途體育館工程計劃的內容更趨多元化，及可能會發揮更佳的財務協同效果。我們在探討這個方案時，亦會參考私營機構提供類似設施的最新發展情況。

未來路向

16. 我們會在未來數周就上文所述修訂文康設施推行模式一事諮詢觀塘區議會和西貢區議會，並會優先處理詳細工程計劃範圍和推行時間表的制訂工作。稍後我們會向本事務委員會委員匯報諮詢結果，亦會着手進行相關的技術可行性研究，以及盡快提交撥款申請，以便工程計劃早日動工。

17. 雖然我們新訂的計劃是以工務計劃的方式興建上述文康設施，以盡快向市民提供他們熱切期待的工程計劃，但政府依然會繼續奉行既定的政策，鼓勵私營機構參與發展社區設施和其運作。我們會就這些位於觀塘和將軍澳的文康設施的日後運作、管理和保養探討以公私營夥伴關係模式進行的方案。作為長遠策略，政府會繼續在推行其他社區工程計劃時探討可否採

用公私營夥伴關係模式。

徵詢意見

18. 請委員就上文所述的新計劃提供意見。

民政事務局
二零零六年十一月