

馬灣背景資料

1. 就來信提及位於馬灣的發展計劃，我們現提供詳情如下。整個發展計劃包括興建現時的珀麗灣、發展馬灣公園、搬遷馬灣的舊村往新鄉村發展區，以及進行島上基建工程。珀麗灣(即馬灣地段第 392 號)及馬灣公園(尚未有地段編號)位處不同的地方(見附圖)。
2. 珀麗灣位處分區計劃大綱圖上的綜合發展區，是一個整體的綜合發展計劃，區內部分土地由發展商持有，採用公開投標的形式處理不切實際。珀麗灣是發展商在 1997 年以換地形式取得，在處理有關申請時，政府已透過當區民政事務處收集居民的意見，特別是馬灣村民的意見，並對有關意見詳加考慮。發展商以總面積 95,062.1 平方米的馬灣私人土地換取面積 126,500 平方米的珀麗灣地段，並在 1997 年繳付市值的土地補價 37.12 億元。珀麗灣總樓面面積是按其所屬地段(即馬灣地段第 392 號)的發展參數計算，與馬灣公園所在地段無關。此外，上述地段的批地文件亦已附連換地圖則及清楚訂明可建樓面總面積等發展條款，公眾人士可於土地註冊處查閱。
3. 馬灣公園的發展規定主要受總綱發展藍圖所規管，根據 1997 的總綱發展藍圖，發展商在馬灣公園進行的項目，包括興建多項遊樂設施。發展商其後修改總綱發展藍圖，以保育及保留馬灣原有風貌為主。該總綱發展藍圖於 2003 年根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲城市規劃委員會(「城規會」)在有附帶條件下批准。該藍圖最後的修訂於 2006 年獲城規會在有附帶條件下批准，所佔用地總面積約 190,000 平方米，並存放於土地註冊處，供公眾人士查閱。
4. 馬灣公園第一期共有三項設施，分別為大自然公園、挪亞方舟及太陽館，其中第一期的大自然公園已於 2007 年 7 月 1 日正式開放給市民使用，除探索體驗活動外，現時並無收取任何參觀費用。大自然公園開放時間：在星期一、五、六，為上午 9 時至下午 6 時；及在星期二、三、四、日，為上午 8 時至下午 6 時(農曆年初一至三休息)。挪亞方舟預計可於 2008 年年底前落成，而太陽館則視乎根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的修訂道路計劃進度而定。政府現正處理由發展商提交的相關刊憲文件，預計太陽館可於道路計劃獲得批准後兩年內完成。

5. 有關興建公園的期限，1997 年協議訂明馬灣公園第一期須於政府交地予發展商後五年內落成(即 2006 年 6 月)。協議同時訂明，如果發展商未能在規定時間內或在已同意延期時限前完成工程，政府可要求發展商繳交工程費用餘額及利息。

6. 有鑑於發展商在發展馬灣公園時，因應香港將會發展迪士尼主題公園，所以修改了整個馬灣公園的主題 - 由一個設有機動遊戲的主題公園改為以「香港大自然」為新主題，馬灣公園的落成日期因而需要延遲。政府於 2006 年 6 月原則上接納發展商提出的第一期發展延期至 2008 年 12 月 31 日，但亦保留權利追討工程費用餘額及利息。

7. 經計算及調整時間因素後，8.03 億元興建馬灣公園的費用由珀麗灣的補價中扣減。發展商須設立一個獨立基金，所有經扣除合理營運成本的盈餘須存入上述基金內，主要作為維修、保養及改善馬灣公園用途。就公園管理方面，政府現正與發展商商討有關細節。

8. 根據珀麗灣的換地契約，在該地段的「滿意紙」發出後，發展商須開放一段接連珀麗路及珀欣路的車輛及行人通道，予公眾人士使用。(註：該通道現位於珀麗灣平台之下，鄰近青馬管制區馬灣行政大樓。)由於珀麗灣第六期的工程尚在進行中，珀麗灣地段的「滿意紙」仍未發出，故發展商須暫時管理沿東灣及東灣仔一帶建造的前濱，並須容許市民自由進出。發展商須最遲於「滿意紙」發出當日將前濱交回政府。除前濱外，此發展項目內並無其他由發展商負責提供及管理的公眾休憩空間。有關該地段的地契條款，公眾人士可於土地註冊處查閱，發展商亦已在售樓書內詳細列明所須提供的公共設施。

9. 自 1997 年落成及發出「滿意紙」而須根據地契向公眾提供設施或休憩空間的私人發展項目，已詳列於地政總署的網頁內。而自 2005 年開始，所有換地、契約修訂及私人協約批地已批核及簽立的個案(包括地點、用途及所涉及的金額)已每月上載至地政總署的網頁內。

