

2008 年 7 月 18 日

參閱文件

立法會發展事務委員會

「綜合發展區」、地契修訂及換地安排

目的

本文件應委員會的要求，提供有關「綜合發展區」、地契修訂、換地安排、各種發展規範相互之間的關係及有關位於馬灣島、灣仔堅尼地道及中環花園道的換地個案的背景資料，以供備悉。

現行政策

2. 要維持香港的穩定發展，政府在規劃和土地方面，必須有清晰明確的政策和貫切可行的措施。在規劃方面，我們透過法定的分區計劃大綱圖（「大綱圖」）訂定適合的發展規範，同時確保土地的使用能配合規劃的意向。我們亦會與時並進，按轉變的情況不時檢討和更新這些大綱圖。在土地方面，一般而言，除政府或公用設施外，我們會按既定的規劃意向，透過賣地、批地、契約修訂和換地等措施，讓市場將有關土地作適合的發展，並從而收取適合的地價作為政府收入一個重要的部分。政府須尊重政策理念和合約精神，不偏不倚地審批個別的發展項目。值得一提的是，在過往多次循司法途徑就地政總署有關契約修訂或換地決定提出質疑的案例中，香港的法庭均已重申有關事宜屬私法範疇，政府的角色與私人業主無異，政府亦須尊重有關合約的規範。

「綜合發展區」

3. 根據城市規劃條例(下稱「城規條例」)的規定，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可在大綱圖內把某幅土地指定為「綜合發展區」。「綜合發展區」的主要目的是因應環境、交通和基礎設施等限制，對該區的發展組合、規模、設計和佈局實施適當的規劃管制，並通過綜合規劃，使該地區作整體有系統的發展。通過審議「綜合發展區」倡議人提交的總綱發展藍圖和相關技術評估，城規會可確保這些地區發展在土地利用、發展規模、設計和佈局能作出恰當的配置，藉此優化環境和改善交通，以及提供合適的休憩用地和其他配套設施。同時，藉着綜合規劃和發展，「綜合發展區」亦有助鼓勵舊區更新，逐步淘汰互不協調及不符合規劃意向的用途，改善社區環境。

4. 城規會在劃設「綜合發展區」地帶時，詳細考慮各方面因素，例如當局在有關地點的規劃意向、土地類別、業權，以及其他發展限制(包括落實發展的機會等)。在該些地帶，申請人均須以總綱發展藍圖形式向城規會提出申請，述明建議的土地用途，以及其他詳細資料，例如：各項用途的建議樓面總面積，區內的政府、團體、社區設施，以及休憩用地的詳情及範圍。截至本年 3 月底，全港共有 112 個「綜合發展區」¹，其中有 11 個已按核准總綱發展藍圖完成、51 個具核准總綱發展藍圖而正進行發展或有待開展及 50 個尚未獲核准總綱發展藍圖。

5. 城規會會密切監察「綜合發展區」發展計劃的進度，還會不時查察各個「綜合發展區」用地在落實發展計劃方面的進度。有關城規會劃設「綜合發展區」的準則和監察其進展的機制已詳列於城規會規劃指引編號 17，並已上載至城規會網頁(www.info.gov.hk/tpb)，供公眾查閱。

¹ 這不包括 14 個在市局重建局或昔日土地發展公司發展計劃圖上劃為「綜合發展區」的地盤。

6. 撮要而言，在制訂「綜合發展區」的發展規範時，城規會會考慮以下情況：

- (a) 在釐定用地的界線及發展密度時，會顧及現有土地用途模式、最新的發展需求及基礎設施容量的限制；
- (b) 在適當情況下，發展計劃內應盡可能闢設政府、機構或社區設施、休憩用地、公共交通及停車設施，進行擴闊路面工程，以及提供互相貫連的行人通道網；
- (c) 倘若有關地點存在交通及基礎設施容量的限制、環境限制等問題，大綱圖的註釋會註明適當的發展組合及發展密度；及
- (d) 規劃署通常會擬備一份規劃大綱，作為發展「綜合發展區」用地的指引。

7. 為了監察「綜合發展區」的進度，城規會在劃設一幅「綜合發展區」用地三年後，對該幅用地作出檢討。而檢討工作會在隨後每年進行一次。有關詳情如下 -

(a) 尚未有核准總綱發展藍圖或未能物色實施機構的「綜合發展區」地帶

➤ 在指定「綜合發展區」用地後的第三年年底，城規會會優先檢討那些尚未擬備核准總綱發展藍圖或未能物色實施機構的「綜合發展區」用地。進行檢討後，城規會或會因應情況的轉變採取下列措施：

- 把那些在實施方面有重大困難，且落實機會甚微的「綜合發展區」用地，改劃為其他用途；
- 在適當情況下，修訂「綜合發展區」用地的規劃及發展規範，以鼓勵發展商重新發展該幅用地，從而提高落實計劃的機會；
- 在合理情況下，修訂「綜合發展區」用地的界線，以配合關於土地類別和業權的更新資料，或把該「綜合

發展區」改劃為較小的「綜合發展區」，容許分期發展，以便計劃可提早落實；以及

- 修訂「綜合發展區」用地的規劃大綱，以反映各方要求及環境的轉變。

(b) 已有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」地帶

- 為查察發展計劃的落實進度，城規會會採取下列監察措施：
 - 如果政府部門不同意發展商／代理在履行規劃許可的附帶條件方面所採取的措施(如提供指定面積的公眾休憩用地)，則應向城規會匯報；
 - 城規會會按年向有關的發展商／代理發出表格，要求發展商／機構填寫，從而監察發展計劃的落實進度；

(c) 容許分期發展

- 對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，倘若發展商能夠提出證據，證明確已竭盡所能收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期推行。

8. 正如下文第 24 段所述，一般而言，規劃許可的時限為四年。若發展商不能在時限內開展其項目，城規會所批出的規劃許可(包括上述(b)項所指的核准總綱發展藍圖)會在指定日期停止生效，發展商便須向城規會重新申請。

地契修訂及換地安排

9. 我們現行的土地政策是按規劃的土地用途地帶所訂的框架善用土地。就私人發展商向政府申請地契修訂或換地，亦有明確的安排。承租人如打算把批租地段作有別於地契所規限的其他用途或發展，便須向當局申請修訂地契。至於換地，其原因包括輕微修正地

界以至可在不收地的情況下實施部分的城市規劃設計藍圖。換地可分為原址換地和非原址換地：

- (a) 原址換地涉及將私人土地交回給政府，以便獲批與其交回土地部份重疊的新批土地，大部分換地個案屬於原址換地類別；及
- (b) 就非原址換地，所涉及的交回土地與新批土地毋須重疊，這些非原址換地相對而言是不常發生的，每宗個案均須由行政會議按個別情況考慮其理據，並作出批核。

新批地段的用途及形狀會依據有關規劃圖則的規範處理，並顧及有關土地業權的情況。政府亦會收取反映修訂地契或換地前後土地的增值作為補地價。

10. 一般而言，為落實大綱圖的規劃意向及善用土地，如地契修訂及原址換地是符合按法定規劃框架所核准的圖則／計劃，例如「綜合發展區」，政府會接受發展商有關的申請。就原址換地，申請亦須符合若干條件，包括在原址換地中涉及的政府土地不可合理地獨立轉讓或發展；該土地亦無可預見的公共用途；以及發展商必須按十足市值繳付補價，使政府所得的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入。至於非原址換地及其他個案，則須經由行政會議審批。

11. 外間曾有想法，指政府應考慮收回有關土地作公開拍賣，以取代接受發展商的地契修訂及原址換地申請。經研究後，我們認為收回私人土地的方法並不可行。根據《收回土地條例》第3條，收回私人土地必須基於公共用途。至於根據《城市規劃條例》第4(2)條收回對在草圖或核准圖或總綱發展藍圖上所示地區的佈局設計造成干擾的土地，城規會及政府亦須審慎行事。此舉涉及收回私人批地以供另一個私人業主發展，因此極具爭議性，因此亦絕少採用。相比之下，由政府與擁有私人土地的發展商進行換地，以早日落實規劃意向較為合理。此舉亦可鼓勵發展商通過合併業權和徵集土地，整合出一幅可供重新發展的土地，從而達到更新舊區的目的。

12. 非原址換地的發展，由於涉及新發展土地的選址問題，申請人對新選址的意向，換地的比例及其他因素，政府只在有足夠政策支持 and 特別情況下才會考慮。近期的例子是按文物保育政策，為保存有歷史價值位於灣仔司徒拔道的景賢里，擬把毗鄰一幅與景賢里現有地段面積相若的人造斜坡用地批予業主作發展新住宅用途，以交換業主將景賢里的整座歷史建築和地段交予政府進行保育。至於地契條款及須要按市值繳付的補價，則與處理地契修訂及原址換地的原則相同。

13. 如地契修訂及換地獲政府批准，申請人須要按十足市值繳付補價的。只有一些情況除外，如因其類別為非牟利的教育、福利、醫療衛生等用途，有關個案所繳付的補價會按經行政會議通過的相關政策考慮及處理。

14. 在補地價方面，我們有一套既定的機制和程序，確保結果是合理，符合公眾利益。

15. 在與申請人的談判過程中，地政總署署長所擔當的是私法中業主的角色，以這身分參與洽談合約，當中涉及商業敏感資料。如果把有關談判細節公開，地政總署的談判地位便會受損。儘管如此，地政總署在可行的範圍內會盡量公開有關資料，包括 -

- (a) 透過傳媒簡報會簡介地價評估機制；
- (b) 發出有關地價評估程序的作業備考；及
- (c) 由 2001 年 5 月起，地政總署透過其部門網站，公開發布已簽立的契約修訂和換地個案資料。由 2005 年 3 月起，該署的公開資料庫擴大至包括私人協約批地。現時，市民可以查閱有關地段位置、土地用途、批地簽辦日期和已繳付的地價等土地交易詳情。

16. 地契修訂補價和換地補價的評估工作，由地政總署的合資格的專業估價師負責。他們用以評估因批地條件修訂而令土地增值的方法，與 1997 年 7 月獲行政會議再次確定的政策一致。土地因批地

條件修訂而增加的價值，會按照現有批地條件與修訂批地條件兩者的地價差額而評定應繳付的補價。地政總署亦有嚴謹的指引，讓員工可按政策、程序及理據，以公平合理及一致的做法處理每宗個案。在有關申請獲得批准後，才由估價會議／估價委員會評估補價。有關程序相當公開，在地產行業內廣為人知，也獲得廣泛採用，備受尊重。就如何評估地契修訂交易補價的程序，地政總署在2006年2月17日發出作業備考。

17. 在現行制度上，審計署不時就土地收益進行審核，政府帳目委員會亦會密切監察。此外，廉政公署亦扮演重要的監察的角色。

18. 基本上，處理在新界作農業用途的土地轉為其他發展用途和由商業用途的土地轉為住宅用途的契約修訂申請是一樣的，即建議的用途是有關的大綱圖所容許的，或申請人已取得所需的規劃許可，而發展的規模亦符合有關的規劃意向及限制。如果這類契約修訂的申請獲接納，則在補價方面會反映修訂契約之前根據現行契約條件（包括其所載的用途）所訂地價與在修訂契約之後根據修訂契約條件（包括所容許的新用途）所訂地價的差額。

19. 一般而言，地政總署在處理地契修訂或換地的申請時，亦須聽取規劃署及各有關部門的意見。規劃署會按相關法定圖則的規範和有關規劃許可的內容，向地政總署提供意見，以確保有關發展計劃符合規劃意向及要求，即大綱圖的用途地帶和發展規範，或如適用的話，符合城規會所批出的規劃許可。如申請涉及改劃用途地帶或規劃申請，政府會在用途地帶改劃後或取得相關規劃許可，才考慮該地契修訂或換地的申請。地政總署亦會諮詢有關部門，包括當區的民政事務處。民政事務處會聯絡地區人士，收集他們的意見。如訂立的換地契約涉及要可供公眾使用的設施，地政總署會根據有關地契條款監督發展商依時提供該等設施，否則不會發出完成規定事項證明書，俗稱「滿意紙」。

20. 就涉及地契修訂或換地的發展，地政總署一般會加入「建築規約」條款，訂明發展商必須在特定時限內完成要興建的建築，視乎發展規模，時限為四年或以上不等。若發展商須在其發展項目內

提供公共設施如公園或休憩用地，有關其面積和開放時間等事項亦會在地契條款內有所註明，以確保公眾人士能充分享用這些設施。

規劃、建築物和地政範疇之間的相互關係

21. 根據現行的發展管制制度，任何發展建議均須符合規劃、建築物及土地方面的政策和法例。

規劃規範

22. 就規劃管制而言，在開始進行任何用途或發展前，有關人士須查閱有關的根據城規條例制定的大綱圖，確實擬議用途或發展是否符合大綱圖的規定。若擬議用途或發展須取得城規會許可，便須先向城規會提交規劃申請，在取得規劃許可後才可開展有關的用途及發展，包括向建築事務監督提交建築圖則以供審批及如擬議用途或發展是地契所不容許的話，需向地政總署提交地契修訂或換地申請。在審批建築圖則的過程中，規劃署會向建築事務監督就建築圖則是否符合現行大綱圖提供意見。在處理地契修訂或換地申請的過程中，規劃署亦會向地政總署建議將該地盤的發展規範及規劃許可的條件反映在地契中。

(a) 大綱圖

23. 若該土地或建築物為大綱圖生效前已經存在的現有用途，則不受大綱圖的限制所影響。有關現有用途的涵蓋範圍會在大綱圖的《註釋》訂明。有見及有些在大綱圖生效前已獲核准建築圖則的發展計劃，可能在有關限制生效後變為不符合規劃，現行的做法是大綱圖生效前已獲核准的建築圖則是不受新用途限制影響。但是，任何現有用途的實質改變，或任何其他發展(輕微改動及／或修改是經常准許的則除外)或重建，仍必須是大綱圖所准許的；或若必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。

(b) 規劃申請

24. 自 1990 年代初起，城規會根據城規條例第 16 條所批出的規劃許可，是有訂明時限等附帶條件的（就現行的規劃申請，一般期限為四年），規定除非准許的發展在該指定日期前已經展開或期限獲得延長，否則所批出的許可會在指定日期停止生效。

25. 根據城規會的指引，在界定一項經批准的發展是否已經展開時，考慮的因素會視乎每個個案的事實和情況而定。若發展計劃的建築圖則已獲得批准，該計劃便可視為已經展開。在這前提下，即使大綱圖日後作出修訂，但已獲批准的建築圖則會視作已展開的發展，不受新大綱圖的限制所影響。有關建築圖則詳情，請參閱下文第 27 至 29 段。

26. 倘經批准的發展未能在指定時限內展開，獲批許可者可申請延長展開發展的期限。城規會會按一些評審準則考慮有關申請，其中包括自批出原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變（例如規劃政策／有關地點的土地用途地帶或規劃意向的改變）。

建築圖則規範

27. 任何建築發展項目在展開工程前，必須向建築事務監督呈交建築圖則。建築事務監督會根據《建築物條例》的規定審批建築圖則。如認明有任何在《建築物條例》第 16(1)條所載的情況，建築事務監督可拒絕批准所呈交的建築圖則。拒絕批准建築圖則的理由包括有關建築工程與根據城規條例制定的任何經批准的規劃圖則或草圖有抵觸，或該等建築工程是位於「綜合發展區」內而與根據城規條例第 4A(2)條批准的總綱發展藍圖有抵觸。在審批新呈交的建築圖則或修訂已獲批准的建築圖則而該發展是經規劃許可或該修訂涉及改變用途／總樓面面積／上蓋面積／樓宇高度時，建築事務監督會徵詢規劃署的意見以確定有關建築工程有否存在上述抵觸的情況，並就其是否需要行使建築物條例第 16(1)(d)或(da)條賦予的酌情權作出建議。

28. 《建築物條例》並沒有就獲批的建築圖則設定「有效期」，但該條例第 16(3)(d)條訂明，已獲批准超過兩年的建築圖則如申請展開建築工程，建築事務監督有權拒絕有關申請。該條文的設定，是讓建築事務監督在審批申請展開工程時，可就已獲批准超過兩年的建築圖則作出檢討。假如該等建築圖則顯示的建築工程不符合建築規例訂明的現行標準，建築事務監督可援引《建築物條例》第 16(3)(d)條，拒絕給予同意。然而，若建築圖則在其獲批後，出現根據城規條例而制訂新的規劃圖則(如大綱圖或大綱草圖)，在《建築物條例》下，建築事務監督並無權力，以不符合現行規劃圖則的理由而撤銷該些已獲批的建築圖則，或拒絕同意就展開工程的申請。

29. 在處理日後提出修訂已批准的建築圖則的申請時，如有關發展是經規劃許可的或有關申請涉及改變用途或總樓面面積/上蓋面積/樓宇高度的修訂，建築事務監督會徵詢規劃署的意見 -

- (a) 如規劃署認為擬議的修訂幅度僅屬輕微而不用反對建築事務監督給予批准，該署不會建議建築事務監督行使《建築物條例》第 16(1)(d)或(da)條所賦予的酌情權拒絕批准有關建築圖則；及
- (b) 然而，對於涉及用途改變或發展密度較已批准的建築圖則為高的修訂，規劃署會根據現行規劃圖則評估。若該署認為，擬議的修訂等同對建築圖則作出重大修訂或等同全新提交的建築圖則，而認為與現行規劃圖則的不符，或與現行規劃圖則的規定有牴觸，該署會向建築事務監督建議行使《建築物條例》第 16(1)(d)或(da)條所賦予的酌情權拒絕批准有關建築圖則。

建築事務監督會考慮上述規劃署的意見而作出決定。

地契規範

30. 在私人土地的發展亦需要符合有關地契內所載的條款及限制。地政總署在制訂地契條款時亦會諮詢規劃署和屋宇署，以避免

地契條款與他們的要求或限制有衝突。有關的詳情，亦可參閱上文的第 9 至 20 段。

規劃資料發放

31. 自從《2004 年城市規劃(修訂)條例》於 2005 年 6 月實施後，城規會已大大加強對公眾發放法定規劃資料。公眾可透過城規會網站和法定規劃綜合網站等多種途徑，隨時查閱法定規劃資料。城規會亦在 2008 年初改善了城規會網站的結構，以便公眾可更有效地搜尋資料，並在網上就規劃申請提出意見和提交與制訂圖則程序有關的文件。

32. 按修訂條例的要求，城規會會公佈每個規劃申請，並讓公眾查閱其詳細內容和相關的報告，以便向城規會提出意見。而規劃署就規劃申請向城規會提交的文件均會在發給城規會委員之後的一天，存放於規劃資料查詢處。城規會會議召開當日，這些文件會存放於城規會的會議轉播室，以供公眾查閱。會後，倘公眾希望查閱先前提交城規會的文件，亦可向城規會秘書處提出要求。公眾亦可透過法定規劃綜合網站或直接向城規會秘書處查詢有關個別規劃申請的結果。因此，在整個審批規劃申請的過程中，公眾已有充分機會知悉申請的內容，並就此向城規會提出意見。

33. 申請人(包括發展商)向城規會提交符合規劃附帶條件的資料，通常是就個別事項(例如交通、園景等)提交更詳細的資料，確保落實計劃能符合個別政府部門的要求。因此，修訂條例沒有要求城規會就提交符合規劃附帶條件的資料再諮詢公眾。

個別個案

34. 應議員要求，附件(一)、(二)及(三)分別列出有關位於馬灣島、灣仔堅尼地道及中環花園道的換地個案的資料。

文件呈閱

35. 請議員備悉本文件的內容。

發展局

2008 年 7 月

馬灣島發展計劃

馬灣島上的發展計劃包括興建現時的珀麗灣、發展馬灣公園(“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。發展商在 1997 年以換地形式取得珀麗灣(即馬灣地段第 392 號)整塊用地，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。當時市值土地補價評估為 61 億 5,559 萬元，這已反映換地中涉及的土地價值，其中包括 95 062 平方米為發展商持有及交還政府的農地及屋地，及政府重批給予發展商的 126 500 平方米的珀麗灣地段，在從上述市值土地補價中所扣除馬灣公園(8 億 363 萬元)、基建工程及興建新鄉村發展區(16 億 3,924 萬元)等項目後，發展商在 1997 年繳付市值的土地補價為 37.12 億元。

3. 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。

4. 根據發展商於 1994 年提交城市規劃委員會(城規會)並獲城規會批准的總綱發展藍圖，馬灣公園將會是一個設有多種機動遊戲的「國際風格」圍封式主題公園，包括五個主題，分別為「南中國海村落」、「舊香港」、「新香港」、「自然生態公園」及「兒童歷險樂園」，及附設的康樂和展覽設施。公園四周以圍欄分隔，遊客須繳付入場費。經批准的總綱發展藍圖並無劃分那些屬於第一階段或第二階段的設施。公園的發展是馬灣綜合發展的一部分，商討始於九十年代，協議項目於 1997 年 6 月簽訂，早於發展香港迪士尼樂園的計劃。

5. 隨後因應迪士尼樂園的興建，並為着減少砍伐樹木及保留馬灣舊村的風貌，發展商建議公園以「香港大自然」為主題，着重保留和翻新馬灣舊村的現有構築物，以及保護自然環境。根據這新構思，發展商於 2003 年向城規會遞交修訂後的公園總綱發展藍圖，並獲城規會在有附帶條件下批准，而該藍圖最後的修改於 2006 年獲城規會批准。

6. 根據 2003 及 2006 年獲城規會核准的總綱發展藍圖，公園佔地約 19 公頃，分第一期及第二期。第一期共有三大設施，分別為「大自然公園」、「挪亞方舟」及「太陽館」；第二期為重修馬灣舊村。其中「大自然公園」是結合自然、教育、藝術和愛為主題的生態公園。「挪亞方舟」是按照聖經記述挪亞方舟的原來尺寸而建造的多功能中心，當中的設施包括多用途會堂、展覽場地、活動中心、多個活動室和賓館。「太陽館」是一個教育中心，當中會展出有關中國天文歷史、太陽能及相關資訊的展覽，並設有太陽望遠鏡讓參觀者觀測太陽系。

7. 由於公園的發展計劃由原先以設有機動遊戲的主題公園改為以大自然為主題，所以須修改有關總綱發展藍圖，並提交城規會批准及有關政府部門審批，亦由於發展計劃改變，故須對相關的道路計劃作出修改，所以第一期的發展完工日期，獲有關當局批准由 2006 年 6 月延至 2008 年 12 月底。

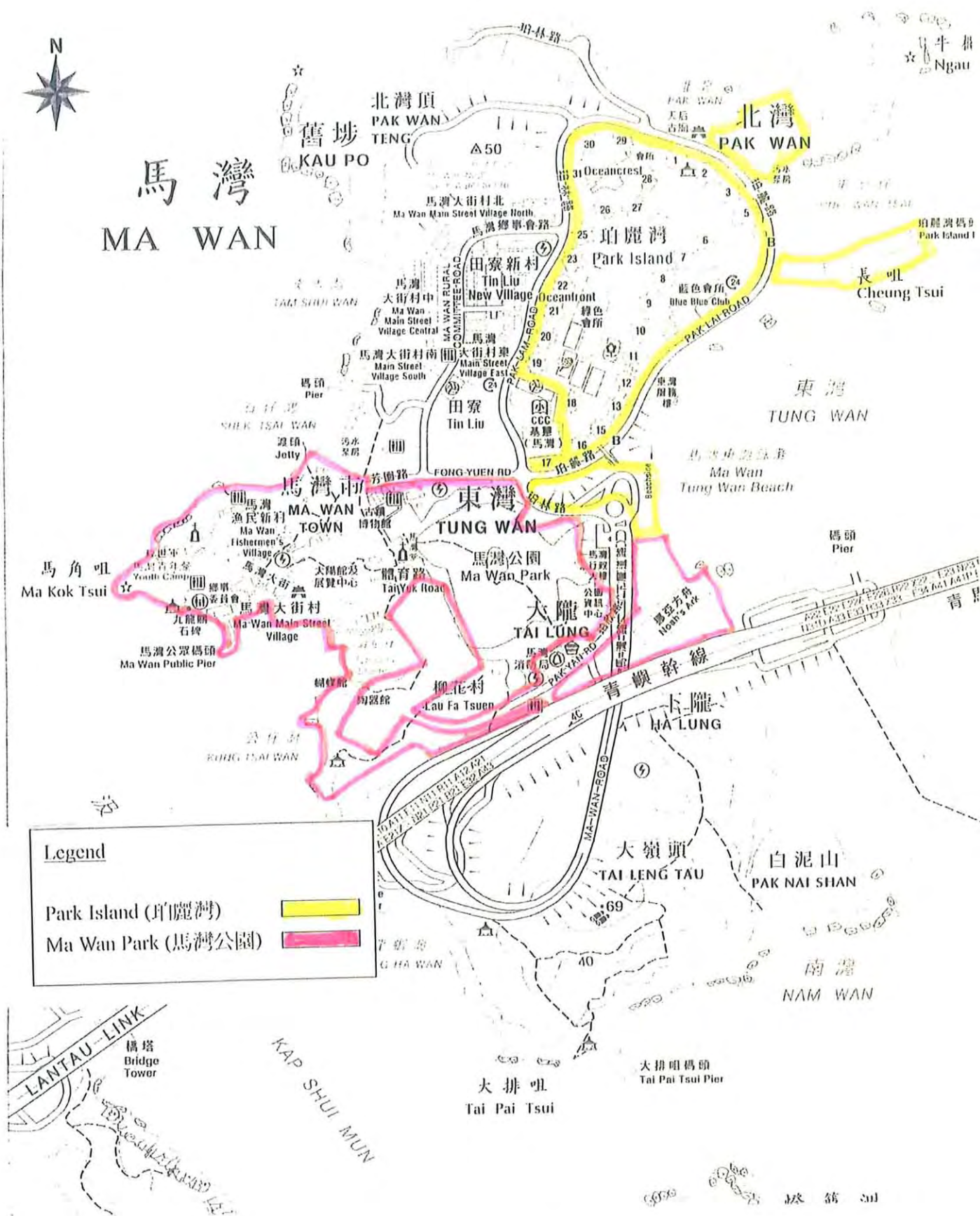
8. 「大自然公園」已於 2007 年 7 月 1 日正式免費開放給市民使用，而「挪亞方舟」則預計可於 2008 年年底前落成。「太陽館」的計劃則要視乎修訂道路計劃的進度，預計可於道路計劃獲得批准後兩年內完成。

9. 政府於 1997 年就興建馬灣公園與發展商簽訂的協議項目（該協議項目文本已在附錄夾附）的主要發展條款包括 -

- (a) 發展商分兩階段興建及發展公園，第一階段需在政府移交已騰空用作公園發展之用的土地予發展商後五年內完成。第二

階段的發展由於需要待居於該地段上的村民和棚屋居民遷出後才能展開工程，故沒有設定完工日期；

- (b) 公園將發展為一個公眾康樂發展項目，包括娛樂設施、康樂設施、遊樂設施、購物及餐飲店鋪、小食亭、廣告及經地政總署署長(“署長”)批准的商業設施；
 - (c) 發展商須根據經批准的總綱發展藍圖發展公園，如欲修改已批准計劃，必須先得到署長批准；
 - (d) 發展公園的費用及支出可在有關政府批出馬灣東北綜合發展區(即珀麗灣地段)或公園用地的地價中扣減；
 - (e) 公園的發展費用及支出如因修改總綱發展藍圖或其他原因而減少，發展商須向政府支付先前在地價中扣減的款項的未支用的結餘款項和利息，但若支出增加，差額將由發展商負責；
 - (f) 管理公園的公司有絕對權利及酌情權決定就有關公園的管理及/或公園的日常運作簽訂協議和批出牌照或租約，但有關協議不得轉讓公園的土地或相關的業權和權益；
 - (g) 政府同意公園將以商業原則經營，但管理公園的公司須成立一項儲備金，並把扣除合理運作成本後的淨收益，撥入儲備金內，供維修、保養及改善公園之用。
10. 政府一直與發展商保持聯繫並進行工作會議以監督建築進度，並希望可盡快完成馬灣主題公園餘下的部分，讓市民大眾可享用該些與社企合作營運的益智設施。政府現正按協議項目的相關條款與發展商跟進他們就項目延期完工所承擔的責任進行商討。與此同時，政府亦已就馬灣公園第一期的營運及財務安排與發展商展開詳細商討，以期通過協議方式落實有關安排。



本協議項目由以下雙方於一九九七年六月二十三日訂立：

- (1) 香港政府(下稱「政府」)，按照《中華人民共和國政府和大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》的條款而行事；及
- (2) 新鴻基地產有限公司(下稱「**新鴻基**」)，其註冊辦事處為香港灣仔港灣道 30 號新鴻基中心 45 樓。

目標：

1. 為落實香港新界馬灣(下稱「馬灣」)分區計劃大綱圖，相關方案已不時提交予有關政府當局並獲得批准。在推行有關方案時，須包括以下項目：
 - (a) 把位於馬灣東北部的綜合發展區(按後文所作界定)用作商業及住宅發展用途；
 - (b) 把馬灣的現有鄉村(按後文所作界定)搬遷至鄉村式發展區(按後文所作界定)；
 - (c) 由馬灣公園公司(按後文所作界定)興建及發展馬灣公園(按後文所作界定)；及
 - (d) 由**新鴻基**負責興建基礎設施(按後文所作界定)。

(以下凡單項稱為「目標」，總體則稱為「各項目標」)

2. 雙方確認所述的每項交易均為馬灣擬議發展的一個組成部分。儘管如此，鑑於有關方案內容複雜，範疇各異，而且將於不同時期施行，所以須藉本協議項目，記述雙方須履行的權利和義務，並就綜合發展區的發展、搬遷現有鄉村、建造及發展馬灣公園以及興建基礎設施訂定條文，使此等項目能各自獨立進行。

敘文

1. **新鴻基**或其附屬公司乃位於馬灣的各片或各幅土地的註冊或實益業權人或控制者，詳情載於本協議附表 1。
2. **新鴻基**有意按照上述各項目標發展馬灣。
3. 馬灣的各項發展方案已提交有關政府當局並獲得批准。
4. 鑑於各項方案內容複雜，協議雙方同意地政總署署長可於不同時間分別批出東北綜合發展區用地、鄉村式發展區及馬灣公園用地，並同意簽訂本協議項目，以記述雙方所理解的原則及所同意的各項目標。
5. 倘若本協議第 3 條所述的東北綜合發展區用地的換地安排得以落實，**新鴻基**須履行本協議所載各項目標及其他義務，包括載於本協議第 6 條及第 8 條者，並遵守本協議的有關係文。

雙方現協議如下：

1. 定義

- 1.01 在本協議項目中，除文意另有所指外，下列詞句是指與其相對之處所述的含義：

「協議」 雙方可藉書面作出修訂或更改的本協議項目。

「中環碼頭」 位於香港中環的擬建二號碼頭，其範圍在本協議夾附並標明為「圖則 III」的圖則上顯示。

「綜合發展區」 在馬灣東北部主要作商住用途的綜合發展區。

「署長」	地政總署署長。
「換地協議」	Golden Liner Limited 與馬灣土地業權人為搬遷現有鄉村而訂立的換地協議。
「現有鄉村」	位於馬灣西部且在本協議訂立當日已經存在的所有鄉村。
「政府搬村工作」	政府根據搬村政策及慣例(包括與補償、津貼及屋宇權益有關的政策及慣例)而在新界進行的搬村工作。該項工作包括讓政府為須收回其村屋作發展用途的合資格原居村民提供遷置村屋。
「自置居所津貼」	政府在涉及搬村補償及津貼的政府政策及慣例(截至一九九五年八月四日仍通行者)中界定或提述的自置居所津貼，此項津貼乃支付予被政府收回其私人住宅物業的業主，以供購置同區面積相若的重置居所。
「基礎設施」	本協議附表 3 所載為實施馬灣的擬議發展項目而興建的公用事業及基礎設施。
「總綱發展藍圖」	獲署長核准的馬灣公園總綱發展藍圖，包括對該藍圖所作出的任何核准修訂或更改。
「馬灣公園」	根據獲署長核准的總綱發展藍圖在馬灣公園用地興建的康樂及商業發展項目。
「馬灣公園公司」	由新鴻基維持有效控制的機構／公司，並獲承批馬灣公園用地。
「馬灣公園用地」	位於馬灣的各片或各幅土地，其範圍在本協議夾附並標明為「圖則 I」的圖則上以綠色顯示，另包括經雙方同意由政府為建造及發展馬灣公園而不時批出以作代替及／或增補之用的任何其他馬灣土地。

「東北綜合發展區承批人」 承批東北綜合發展區用地的**新鴻基**全資附屬公司，即永快有限公司及 Obvio Yip Company Limited。

「東北綜合發展區用地」 位於馬灣的各片或各幅土地，其範圍在本協議夾附並標明為「圖則 I」的圖則上以粉紅色顯示。

「舊地段」 位於馬灣的各片或各幅土地，詳情載於本協議附表 1。

「鄉村式發展區」 位於馬灣的各片或各幅土地，其範圍在本協議夾附並標明為「圖則 I」的圖則上以黃色顯示。

1.02 凡提述條款及附表之處，即為提述本協議的條款及附表。在條款上加上標題，只為方便參考之用，不得影響對本協議的詮釋，亦非旨在界定或限制有關條款的內容。

1.03 凡指單數的字詞須包括眾數，反之亦然；凡指男性、女性或中性的字詞亦須包括其餘性別。

2. 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲

2.01 為盡快推行建議的發展計劃，相關的道路設計已提交有關政府當局並獲得批准。獲准進行的工程已刊登於一九九六年十二月六日憲報的政府公告第 5598 號。

2.02 政府同意盡力取得上述道路計劃所涵蓋土地的管有權，包括根據相關的規管法例收回並非由**新鴻基**或其附屬公司擁有或控制的任何私人土地。

3. 發展馬灣東北部的綜合發展區

3.01 **新鴻基**或其附屬公司乃附表 1 所列農地及屋地的註冊或實

益業權人或控制者，並有意交回或促致交回有關地段，以便當局重批東北綜合發展區用地。

- 3.02 鑑於馬灣的發展計劃相當複雜，政府接受**新鴻基**無需統一或促致統一附表 1 所列舊地段的業權，以便交回政府。政府會接受由 Crandon Estates Limited 及永快有限公司交回的舊地段，以便把東北綜合發展區用地重批予該用地的承批人。
- 3.03 儘管附表 4 第 VI 條另有規定，**新鴻基**及政府同意須就交回及重批東北綜合發展區用地支付地價。不過，倘若政府不另行向**新鴻基**償付發展馬灣公園的費用及開支；構築、興建及／或提供基礎設施和第 6.02 條所述樓宇單位的費用及開支；以及附表 2、3 及 4 所列搬遷現有鄉村的費用及開支，此等費用及開支便會計入重批東北綜合發展區用地及／或批出馬灣公園用地的地價內。
- 3.04 儘管本協議另有規定，**新鴻基**同意按照總綱發展藍圖所顯示或將顯示的位置，自費在馬灣興建及提供一間消防局(下稱「消防局」)(包括裝修工程、傢具及設備)連同其他相關設施(包括緊急車輛通道)，並且在各方面均達至政府滿意的水平。該消防局及相關設施會為整個馬灣提供服務，而興建及提供消防局連相關設施的費用及開支不會償付予**新鴻基**或計入重批任何土地的地價內。
- 3.05 儘管本協議另有規定，**新鴻基**同意按照總綱發展藍圖所顯示或將顯示的位置，自費在馬灣興建及提供一個警察指揮站(下稱「警察指揮站」)，並且在各方面均達至政府滿意的水平。興建及提供警察指揮站的費用及開支不會償付予**新鴻基**或計入重批任何土地的地價內。
- 3.06 儘管本協議另有規定，**新鴻基**須按照總綱發展藍圖或其他圖則所顯示或將顯示的位置，在馬灣興建及提供一個垃圾轉運站(下稱「垃圾轉運站」)並承擔有關費用(包括與該垃圾轉運站的設計、測試及運作有關的費用)，而該垃圾轉運站須在各方面均達至政府滿意的水平。有關的費用及開支須由署長估計或釐定，其估計或釐定乃最終決定及對**新鴻基**具約束

力，而有關的費用及開支須在本協議簽立日期起至垃圾轉運站竣工後一年內的任何時間，應政府要求而支付。興建及提供垃圾轉運站的費用及開支不會償付予**新鴻基**或計入重批任何土地的地價內。

4. 搬遷現有鄉村

- 4.01 為推行馬灣公園項目，現有鄉村會根據政府核准的圖則及附表 4 載列的政策，搬遷至鄉村式發展區。
- 4.02 **新鴻基**須負責搬遷現有鄉村的工作，包括為鄉村式發展區進行平整及輔助工程，以及興建下文提及的鄉村式屋宇。倘若政府不另行向**新鴻基**償付搬遷現有鄉村所涉費用及開支，政府便會在重批東北綜合發展區用地及／或馬灣公園用地時，將搬遷現有鄉村至鄉村式發展區所招致的費用計入地價之內，有關費用同時包括了為鄉村式發展區(當中的 50 幅土地乃指定作鄉村擴展用途，並不屬於搬遷現有鄉村的用地)進行平整及輔助工程的費用、在鄉村式發展區內興建和構築 182 幢鄉村式樓宇的費用，以及附表 4 所載由**新鴻基**招致的任何特惠補償或開支。
- 4.03 儘管本協議另有規定，在任何情況下，政府償付予**新鴻基**的款額或上文第 4.02 條所述計入地價的款額，均不得高於政府如根據一九九五年八月四日所通行的政府搬村工作政策及慣例而執行搬遷現有鄉村工作所招致的款額。
- 4.04 政府承諾根據下文第 4.05 條的規定，批出 341 幅土地作搬遷現有鄉村及擴展鄉村之用 (其中包括上文第 4.02 條所述的 50 幅指定作鄉村擴展的用地及 291 幅供搬遷現有鄉村的用地)，而政府會根據附表 4 載列的政策適當地評估每幅土地的地價。為分配該 291 幅土地，**新鴻基**須事先擬備一份提名名單供政府批核，所有原居村民及戰前新批屋地的業權人將獲優先分配。
- 4.05 將會根據以上條文批出的部分土地位於現有鄉村之內，但該

等地段或土地的若干業權人至今仍未與**新鴻基**的附屬公司 Golden Liner Limited 簽訂換地協議。**新鴻基**會盡其最大努力收購該等地段或土地，倘若收購失敗，政府同意**新鴻基**可要求政府根據相關的規管法例採用其收地權力，但本協議的條文並不規定政府必須履行或採取任何收地行動。

- 4.06 **新鴻基**會分三個階段完成興建上文第 4.02 條所述的 182 幢鄉村式樓宇，而每階段工程均須於政府准許開始施工日期起計的兩年內完成。

5. 發展馬灣公園

- 5.01 政府在土地可供使用時，並在馬灣公園公司支付正數地價款項後，以及該公司遵守本文件附表 4 第 VI 條的情況下，將馬灣公園用地批給該公司使用。第 3.03 條所述的費用及支出，如並無在東北綜合發展區用地重批時分別補付或扣減，即會計算在馬灣公園所要支付的批地地價內。

- 5.02 根據本文件第 5.07 及 5.08 條，發展馬灣公園的費用及支出會按照附表 2 內的附件 A 計算，該等費用及支出會在重批東北綜合發展區用地及／或批出馬灣公園用地的地價中扣除。此外，本文件內如有其他可供在計算地價時扣減的費用及支出，或發還給**新鴻基**的款項(如有的話)，總數不得超過港幣 1,031.48 百萬元。

- 5.03 政府與**新鴻基**達成協議，興建及發展馬灣公園可以分階段及以以下的方式進行：－

- (a) 馬灣公園第 1 階段的興建及發展工程，會由**新鴻基**及政府議定設施及地界的性質和規模，將包括由政府擁有的地段或地塊。在本文件日期起計一年內，政府會批出牌照及向**新鴻基**移交已騰空的政府土地作馬灣公園之用，而**新鴻基**或馬灣公園公司亦會由政府接收已騰空的土地。
- (b) **新鴻基**會致力收購非由政府擁有的餘下馬灣公園用地。如有關土地的業主同意遷置至鄉村式發展區內，業主會按本文件附表 4 的政策而獲遷置。

(c) 政府明白**新鴻基**可能無法收購所有位於馬灣公園內的餘下私人土地，屆時**新鴻基**可向城市規劃委員會申請推薦收回這些土地，但這並不意味政府會或政府會成功地助**新鴻基**收購這些餘下的私人土地。

5.04 根據本文件第 5.03(a)條，**新鴻基**承諾會促致馬灣公園公司在接收第 5.03(a)條所述的已騰空土地或多塊土地之日起計五年內，完成馬灣公園第 1 階段工程及可供使用。

5.05 馬灣公園將批給馬灣公園公司使用及運作，其內將是一個公眾康樂發展項目，包括娛樂設施、康樂設施、遊樂設施、購物場所、餐廳、小食亭、餐飲設備、廣告及其他經署長批准的商業設施。

5.06 如因馬灣公園公司修改總綱發展藍圖並得到相關政府部門批准，而導致馬灣公園的發展費用及支出有變，或因為其他原因，(而當時東北綜合發展區已按本文件第 5.02 條移交土地及重批，馬灣公園的發展費用及支出已在有關地價中扣減)，導致馬灣公園的發展費用及支出減少，**新鴻基**須向政府支付第 5.02 條所述未花費餘額的利息。該利息是按發鈔銀行的港元最優惠利率減 3%計算。計息期由扣減日至向政府實際補還未花費餘額之日。如因修改總綱發展藍圖或其他原因而導致馬灣公園的發展費用及支出增加，差額將由**新鴻基**負責。

5.07 (a) **新鴻基**須於本文件日期起計六個月內，提交發展馬灣公園的費用及支出預算、分期計劃及預計完工日期，並連同圖則，以供署長審批。

(b) 在署長批准上文(a)段的計劃後(下稱「已批准計劃」)，**新鴻基**須按照署長所指定的日期及頻率，提交上文(a)段的會計報表，列明開支。該會計帳目須經由署長批准的專業人士核證無誤，即除其他事項外，支出與已批准計劃相符。如欲修改已批准計劃，必須先得到署長批准。**新鴻基**須促致馬灣公園公司根據已批准計劃發展馬灣公園。

- 5.08 如本文件第 5.02 條所述的地價扣除總額港幣 1,031.48 百萬元已扣除，而因任何原因上述總額有未花費的餘數(在根據已批准計劃及本文件第 5.07(b)條扣減已付或應付款項後)，政府可在本文件第 5.04 條所述的五年期限屆滿時(或當馬灣公園第 1 期投入運作時，視乎何者較早)，要求**新鴻基**按本文件第 5.06 條所述方式，向政府支付餘額及利息。**新鴻基**須在政府要求下支付上述餘額及利息，如未能支付，政府可視作債務，但政府有絕對酌情權，推遲行使本段所述權利，直至政府認為合適的時間。此舉無損政府在該段時間屆滿後行使同樣權利的權利。
- 5.09 馬灣公園公司有絕對權利及酌情權決定馬灣公園的以下事務：—
- (a) 轉讓、放棄管有權或以其他處置方式，將馬灣公園連同宅院、構築物及建築一併交付予署長所批准的承讓人或租戶；
 - (b) 就管理及／或馬灣公園的日常運作簽訂協議，包括購物場所、餐廳、小食亭、餐飲設備、廣告及其他商業設施，但有關協議不得在馬灣公園的土地或部分土地上構成業權或權益，或轉讓業權或權益。
 - (c) 批出馬灣公園或其部分的牌照或租約，包括購物場所、餐廳、小食亭、餐飲設備、廣告及其他設施。
- 5.10 政府同意馬灣公園將以商業原則經營，並接納其核數師的建議，馬灣公園公司須獨立成立一項儲備金，供維修、保養及改善馬灣公園之用。按照計劃，扣除合理運作成本後的淨收益，可撥入儲備金內，除經政府同意的其他用途外，該儲備金只可用作馬灣公園的維修、保養、改善之用，以及償還按本文件第 5.06 條所述，由**新鴻基**所支付的超支費用(如有的話)。如馬灣公園公司認為已投入的設施不理想或馬灣公園的運作不符商業效益，該公司有權與政府商討更改、改變或修訂馬灣公園的批地條件，或徵得政府同意採取適當措施維持馬灣公園的合理運作。

6. 漁民安置

- 6.01 為安置島上漁民及寮屋居民，**新鴻基**須於接收已騰空土地或多幅土地後的 36 個月內，興建 120 個單位，每個淨面積約 400 平方呎，供該些島上漁民及寮屋居民居住。上述住宅單位須與政府所提供的公共房屋出租單位的水平相約，建成後須達至令政府滿意的程度，然後交還政府或以其他令有關群體滿意的方式分配。
- 6.02 政府會以象徵式費用，向**新鴻基**發出牌照，供興建上述房屋，而建築費用如無向**新鴻基**付還，將會在計算東北綜合發展區及／或馬灣公園的應付地價時扣除。

7. 基礎建設

- 7.01 **新鴻基**須負責進行本文件附表 3 內所列的基礎建設。如有關費用及支出並無向**新鴻基**付還，將會在計算東北綜合發展區及／或馬灣公園的應付地價時扣除。
- 7.02 該些基礎建設在建成後須達到令政府滿意的程度，然後交還給政府。一些經各方同意興建，位於鄉村式發展用途區內獨立地段外的範圍及設施，在建成並達到令政府滿意的程度後，須交還給政府保養。

8. 提供交通服務及設施

- 8.01 **新鴻基**須負責興建一條道路連接該島及青嶼幹線。此道路已得到政府有條件地同意興建。
- 8.02 政府的預計水陸交通比例是 75%及 25%，**新鴻基**須提供渡輪服務以免青嶼幹線負荷過重。
- 8.03 該條連接青嶼幹線的道路只限緊急車輛、巴士／旅遊巴、服務車輛及其他經政府授權的車輛使用。**新鴻基**須提供巴士服務出入該島。該些巴士服務的運作須符合《道路交通條例》(第 374)章及其附屬法例的規定，並符合運輸署署長根據該條例所發客運營業證的條款及條件。

- 8.04 **新鴻基**須負責興建中區碼頭，並在建成後交還政府。該碼頭會租給**新鴻基**獨自使用，期限長短視乎政府認為**新鴻基**維持中環至該島渡輪的合適及有效服務所需。**新鴻基**須繳交租用該中區碼頭的租金，並負責在使用期內管理及維修有關碼頭。為免混淆，特此說明位於東灣有一個渡輪碼頭，是東北綜合發展區批地條件的一部分，不列入本文件附表 3 內，而**新鴻基**是有關碼頭的業主。東灣碼頭將由**新鴻基**負責管理及維修。如中區碼頭或東灣碼頭未能在居民移入時依期完工，**新鴻基**須自費提供臨時渡輪服務。
- 8.05 **新鴻基**有絕對權聘用或與任何機構、公司及／或個人簽訂合約，以提供上文所述的巴士及／或渡輪服務。有關條款及條件由**新鴻基**全權決定。
- 8.06 **新鴻基**須自行保證提供巴士及／或渡輪服務，或由上文分段內所述的機構、公司及／或個人保證，並達到運輸署署長滿意的程度。
- 8.07 如**新鴻基**在本條所述的義務終止，由馬灣公園公司營運馬灣公園及因此須要提供巴士及渡輪服務出入該島，馬灣公園公司將在政府同意下獲授以提供同類服務的第一拒絕權。
- 8.08 上文 8.01 條所述的連接該島道路，以及其他相關公共道路須由**新鴻基**負責興建。

9. 豁免及修訂

本協議的任何條款或條件可在任何時間，由擁有該權利的一方豁免，但不得有任何豁免其可能附設條件或有任何形式的限制，影響或損害發出豁免的一方根據本協議的其他條款或條件可要求對方遵守、執行或達至滿意的權利。承諾不追究任何一項違約的豁免，必須由給予豁免的一方開出書面證明並妥為簽署，否則並不生效。任何豁免，或任何一方如未能或延遲行使本協議的任何權利、權力或利益，不得視為對其後同類或近似性質的違約或不履行職責的豁免。任何單獨或部分行使有關權利、權力或利益的事件，不得阻礙立約方日後根據本協議行使本文件所述的權

利、權力或利益，或行使其他方面的權利、權力或利益。

10. 繼承人及受讓人

本協議對立約雙方具有約束力，其利益由立約雙方、其繼承人及獲批准的承讓人(如獲政府批准)享有，惟本協議立約雙方的責任及義務，在未經另一方書面同意之前，不得由任何一方轉讓。

11. 修改／修訂

倘本協議有任何修改及補充，須以書面作出及明確表述，並由受有關修訂影響、約束或負有責任的一方或雙方簽署。

12. 部分失效

倘本協議任何規定應為失效或變成完全或部分失效，本協議的其他規定須保持有效。失效的規定須根據協議的精神履行。

13. 仲裁

倘雙方在任何時間有任何可爭執、分歧或疑問觸及或有關協議的有效性、構成、詮釋、含義、有效履行或執行，或所包含的任何情況，或雙方根據本協議任何條款、條件或規定所載的權利、權力、職責、責任或義務，或其他與該土地有關的事宜，則每項爭執、分歧或疑問須根據香港法例第 341 章《仲裁條例》的規定，交予仲裁。每方須各自指派一(1)名仲裁員，而第三名仲裁員由雙方協定，或在未能達成協議的情況下，由香港仲裁學會當時的主席指派。

14. 管限法律及本協議條文的從屬

14.01 本協議受香港法律管轄並根據香港法律解釋。

14.02 對於隨後根據本協議簽訂的協議及／或批約，雙方均有意忠於本協議的精神。

14.03 倘本協議敘文第 4 項所述的本協議條文與批約條文有任何抵觸，概以批約條文為準。

15 通知

15.01 本協議或與之有關的所有通知、請求、要求及其他通訊，須以書面作出，並以專人送交、掛號郵件，或電傳、電報或傳真的方式(須在二十四(24)小時內以掛號郵件派發作書面確認)發出或傳送或送達立約雙方，並須按下列地址寄交適當的一方：

政府 ： 新界荃灣
 青山公路 174-208 號
 荃灣地鐵站停車場大廈 10 樓
 荃灣地政處

傳真 ： 2415 0703／2412 0505

經辦人 ： 荃灣地政專員

新鴻基 ： 香港灣仔海港道 30 號
 新鴻基中心 45 樓
 新鴻基地產發展有限公司

傳真 ： 2827 1630

經辦人 ： 工程規劃部經理

或由上述一方向另一方指定的其他地址或地點。

15.02 任何通知、請求、要求或其他通訊，若以下列方式發出或傳達，則視為已於下列時間送達(除非相反證明成立)：

若書面通訊以專人送交，於送達當天，或(視屬何情況)以郵遞方式，於寄出日期之後兩(2)天(若郵件由香港寄往香港的地址)；及

若以電報、電傳或傳真方式發送，於發出之後一(1)天

16. 英文

本協議或與之有關的所有通知或通訊須以英文書寫，或如採用任何其他語文，須附以英文譯本。倘英文本與任何其他語言的文本有任何牴觸，概以英文本為準。

為昭信守，立約雙方於文首所述日期在本協議蓋上印章或法團印章。

(本協議項目除附件 A 外，未有提供中文譯本。)

二〇〇七年二月五日所簽訂補充協議的撮要

二〇〇七年二月五日所簽訂補充協議，主要是修訂協議項目第 6.01 條所述有關搬遷漁民及寮屋居的規定。由於情況有變，**新鴻基**為安置漁民及寮屋居民所需興建的單位總數，由原來的 120 個減至 62 個。因此，**新鴻基**須就建築費減少向政府付還總數 1,365 萬元的款項。

馬灣公園發展的建議項目

A. <u>基建設施</u> 1. 地盤平整 2. 食水供應系統 3. 污水系統 4. 雨水渠系統 5. 沖廁水系統 6. 街道消防喉系統 7. 供電系統 8. 道路工程 9. 海堤
B. <u>建築工程</u> 1. 功能建築物 2. 高科技功能建築物 3. 附屬設施 3.a. 辦公室及設施建築物 3.b. 職員設施建築物
C. <u>室外工程</u> 1. 園藝建築(約 64,000 平方米，以圖則計) 2. 花草(約 120,000 平方米，以圖則計) 3. 有蓋行人徑及花棚頂行人路 4. 戶外標誌 5. 公眾廣播、緊急電話及保安系統 6. 公眾聯絡設施

D. 機動遊戲及景點

A. 主題

A1. 南中國海村落

1. 村落
2. 新界故事
3. 海盜船
4. 娛樂中心
5. 大排檔
6. 天后廟
7. 餐廳

A2. 舊香港

1. 香港酒店
2. 天星小輪
3. 舢板
4. 茶居
5. 百貨公司
6. 熟食中心

A3. 新香港

1. 機場 2010
2. 現代香港
3. 餐廳
4. 觀光塔
5. 機動遊戲

A4. 自然生態公園

1. 鸚鵡園
2. 兒童農場

A5. 兒童歷險樂園

1. 旋轉木馬
2. 兒童滾軸溜冰場
3. 兒童降落傘塔

B. 康樂及展覽設施

B1. 香港故事展覽

1. 動畫劇場
2. 紀念品商店
3. 零食店

B2. 九廣鐵路故事

1. 火車站
2. 紀念品商店
3. 零食店

B3. 香港政府展覽中心

B4. 香港工業展覽中心

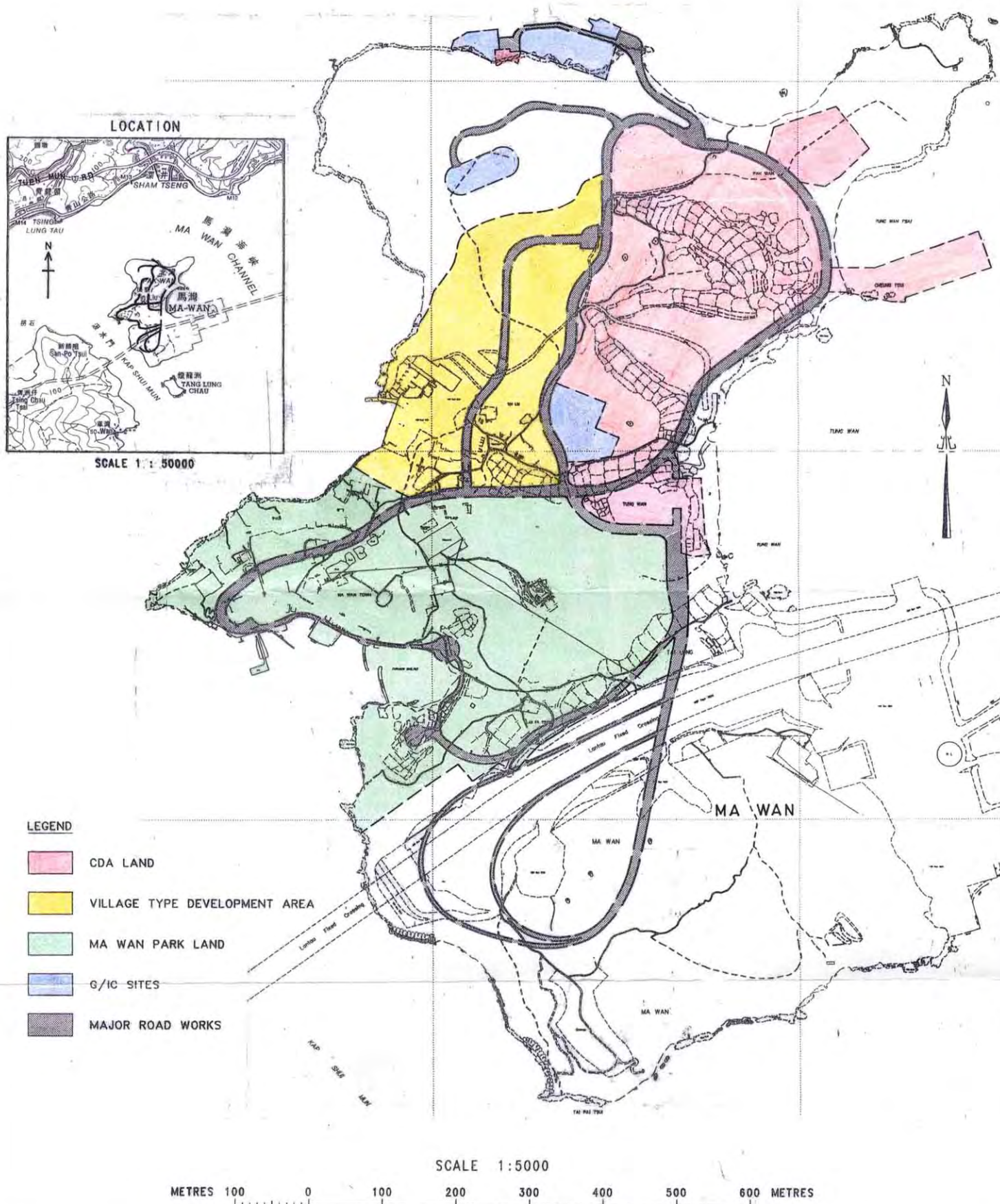
B5. 多用途劇場

B6. 海鮮中心

PROPOSED DEVELOPMENT ON MA WAN ISLAND

PLAN I

圖則 I



FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY



District Lands Office, Tsuen Wan
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Tsuen Wan

File Ref. No. (4) in L/M2 in DLO/TW 8/155/91II

Connected File Ref. -----

Survey Sheet No. 10-NE-A

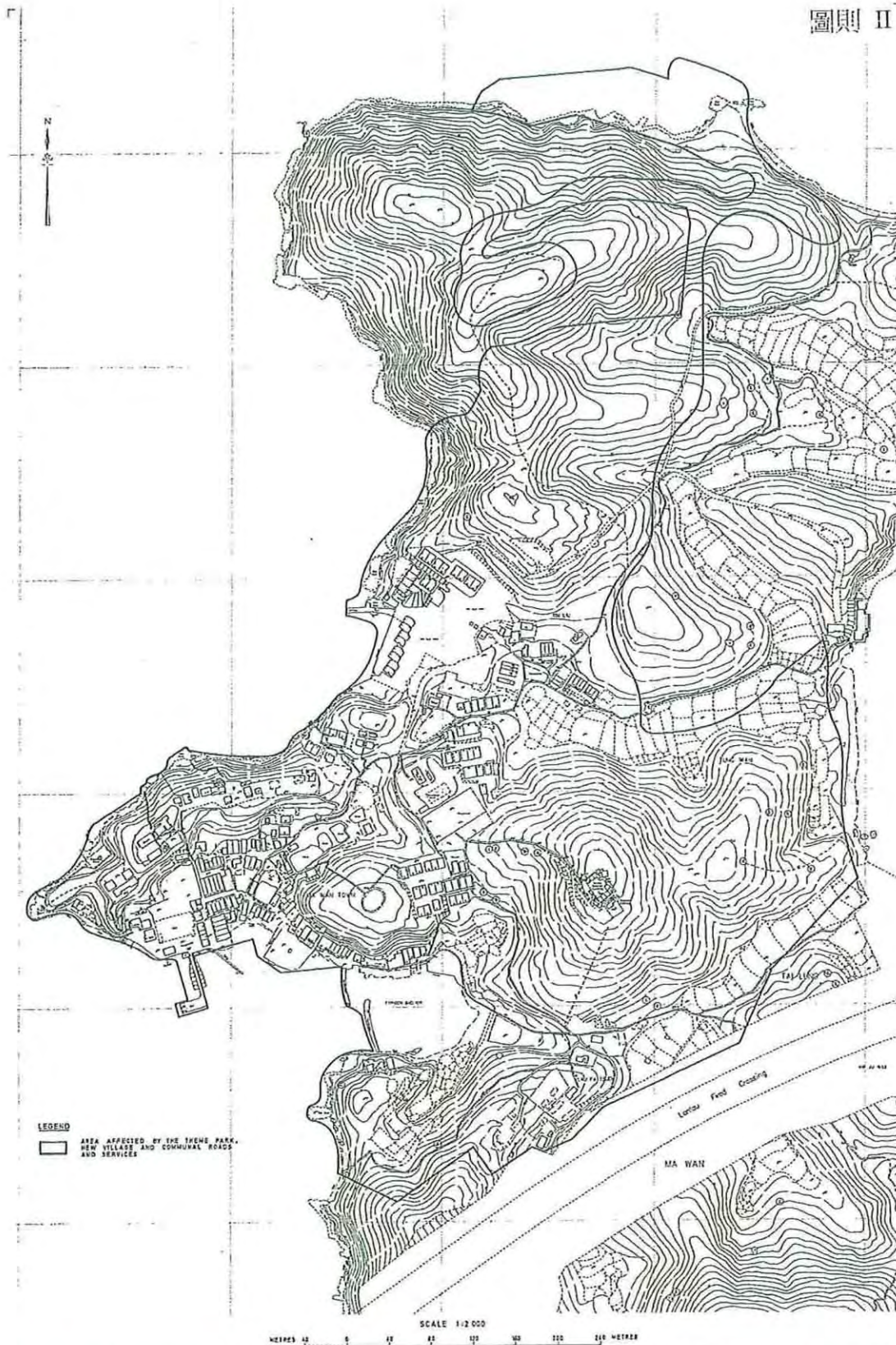
Layout/Engineering Plan No. Consultant Drg.

PLAN No. TWM 2543A

Date : 17/03/1997

Plan II

圖則 II



LEGEND
 AREA AFFECTED BY THE TRENG PARK,
 NEW VILLAGE AND COMMUNAL ROADS
 AND SERVICES

SCALE 1:2 000
 METRES 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
 District Lands Office, Tuen Mun
 Lands Department
 Map prepared by District Survey Office, Tuen Mun

DEVELOPMENT ON MA WAN

File No. 143 in LMS in DLO/TW 8/155/812
 Connected File No.
 Survey Sheet No. 66-110330610-NE-10-10 7A, 3C
 Layout/Engineering Plan No. 1/155/812
 PLAN No. TWM 2526
 Date: 17.3.1987



LOCATION

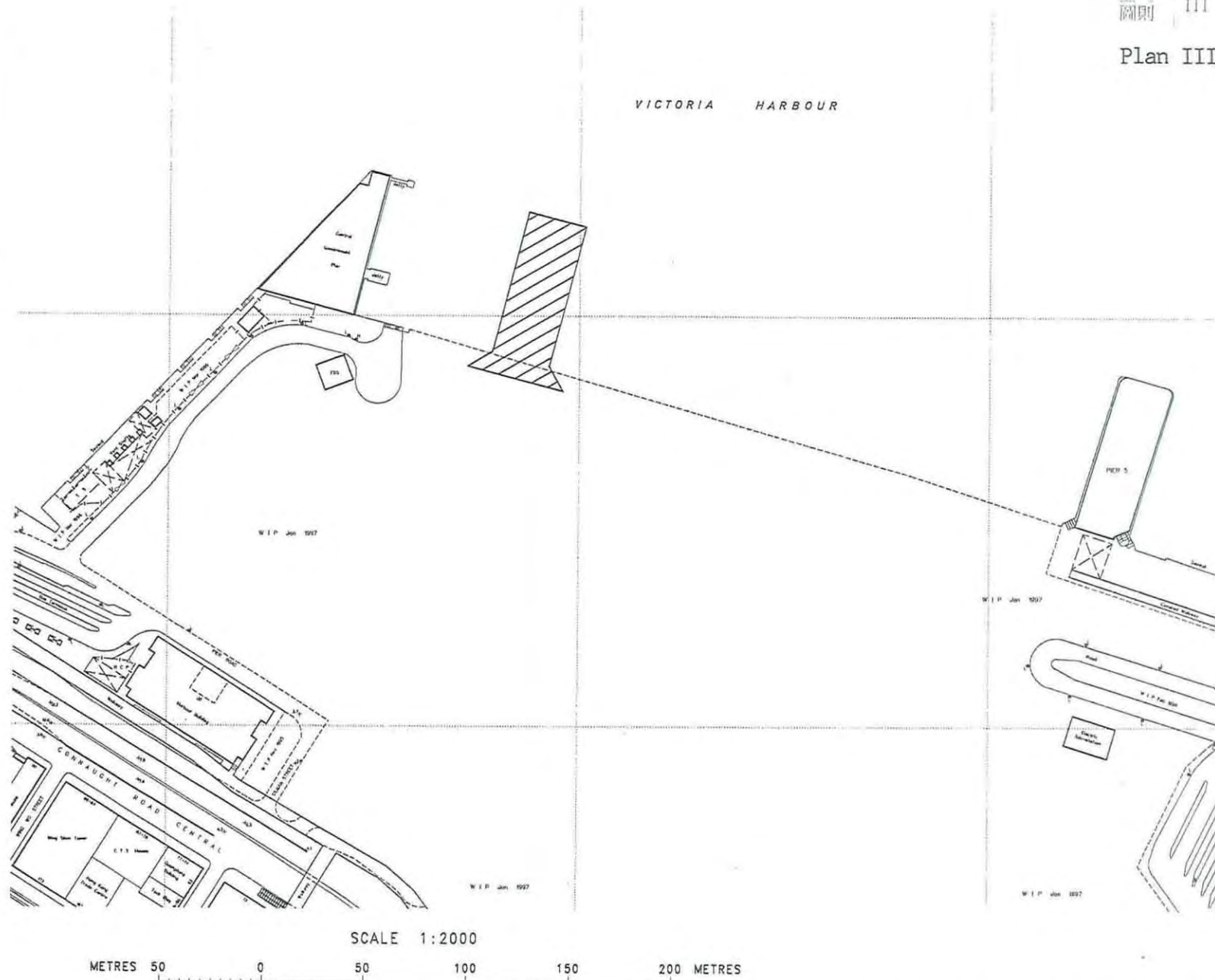


SCALE 1 : 20000

LEGEND



CENTRAL PIER No.2



FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY



District Lands Office, Tsuen Wan
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Tsuen Wan

CENTRAL PIER No.2 AT CENTRAL RECLAMATION

File Ref. No. (6) in LM2 in DLO/TW 8/155/9111
Connected File Ref. -----
Survey Sheet No. 11-SW-8B
Layout/Engineering Plan No. Central Pier No.2
(Mauwell Cons. Asia Ltd.)
PLAN No. TWM2574A

位於灣仔堅尼地道及皇后大道東的擬議酒店發展項目

位於灣仔堅尼地道及皇后大道東的擬議酒店發展項目所指的應是擬議的 Mega Tower 酒店發展項目(擬議發展項目)(見附圖)。擬議發展項目所在地，在當年的灣仔分區計劃大綱圖(編號 S/H5/2)上原先劃作「休憩用地」、「政府、機構或社區」、「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」用途地帶。

2. 在 1985 年，發展商向城市規劃委員會(城規會)提交在上述用地發展酒店／商業樓宇的規劃申請(編號 A/H5/110)。城規會認為擬議發展項目可改善該區的環境，故不反對有關的規劃申請。不過，由於「休憩用地」地帶並不准許作酒店用途，城規會同意把用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，以便發展商把擬議作酒店／商業用途的綜合發展提交城規會考慮。1985 年 6 月 21 日，納入上述修訂的灣仔分區計劃大綱草圖(編號 S/H5/3)在憲報上公布，供公眾查閱。上述用地的用途地帶自此再沒有任何改變。

3. 把上述用地劃作「其他指定用途」註明「綜合重建區」的規劃意向，主要是促使涵蓋範圍重建作商業用途，並提供公眾休憩用地與其他配套設施。根據灣仔分區計劃大綱圖的規定，在「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶的擬議發展項目，發展商必須以總綱發展藍圖形式把規劃申請提交城規會審批。

4. 城規會在 1994 年 1 月批准了擬議發展項目的規劃申請(編號 A/H5/217)，包括總綱發展藍圖，但須附加條件。在申請獲城規會批准後，當局於 1994 年 5 月批准了一套相關的建築圖則。根據城規會的做法，建築圖則一經批准，上述規劃申請的發展項目便可視為經已展開。2004 年 6 月 23 日，發展商略為修訂 1994 年核准計劃的申請(編號 A/H5/341)獲規劃署官員根據《城市規劃條例》第 2(5)(b)條所轉授的權力批給許可，並附加相同的條件。其後，發展商提交一套略經修訂的建築圖則，並在 2004 年 7 月獲得批准。根據城規會的規劃指引，加入了輕微修訂的擬議發展項目亦被視為經已展開。

5. 發展商在 2004 年 2 月提出另一項規劃申請(編號 A/H5/339)，涉及一幅延伸用地上興建兩棟酒店大樓。城規會先後在 2004 年 4 月和 2005 年 2 月否決有關的規劃申請和覆核申請，其理由涉及不同的關注事項，包括建築物體積過於龐大、影響視覺和景觀，對樹木的影響，以及道路改善方案的可行性等。在 2005 年 5 月，發展商向城市規劃上訴委員會提出上訴，反對城規會的決定。上訴聆訊已被押後。

6. 用地部分為私人地段，部分為政府用地。發展商在收購所有私人地段後，在 2004 年 5 月向地政總署提出有關用地的換地申請。通過擬議的換地安排以落實 1994 年核准計劃符合現行有關原址換地的土地政策。

7. 為落實城規會核准計劃，發展商必須進行道路改善工程。有關工程會影響地盤範圍，故必須待政府批准有關的道路改善工程後，才可敲定換地安排。

8. 發展商在 2004 年提出換地申請後，應運輸署的要求，在 2005 年提交交通影響評估報告。其 2005 年報告已回應車輛與行人方面的交通問題，並涵蓋評估時受影響範圍內的各項主要已核准和已承諾的發展項目及市區重建局沿皇后大道東各幅已規劃用地。發展商建議一系列相應的道路改善工程，以解決發展項目對交通所造成的影響。這些道路改善工程包括：

(a) 擴闊其中一段堅尼地道，以便興建行車天橋(連行人天橋)及隧道；以及重新設置多項行人設施，包括安裝新的升降機和增設樓梯；

(b) 在皇后大道東與堅尼地道交界興建行人天橋；及

(c) 擴闊位於春園街路口的一段皇后大道東。

9. 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，政府須就建議的道路改善工程刊憲。法例規定透過法定程序，讓公

眾人士可表達意見，而政府在批准進行有關道路改善工程前，必須考慮這些意見。公眾人士可在按照該條例第 8(2)條所述的通知書首次公布後不遲於 60 天，向運輸及房屋局局長提出反對意見。刊憲後，灣仔民政事務處會協助通知工程範圍附近的大廈業主立案法團、互助委員會及物業管理公司有關的資料，希望透過它們讓居民了解擬議的道路改善工程，居民如欲提出反對，可在指出的 60 天期限內向運輸及房屋局局長提出。如未能解決有關的反對事項，當局會在反對期屆滿後 9 個月內把有關的圖則、計劃和反對書提交行政長官會同行政會議審議。

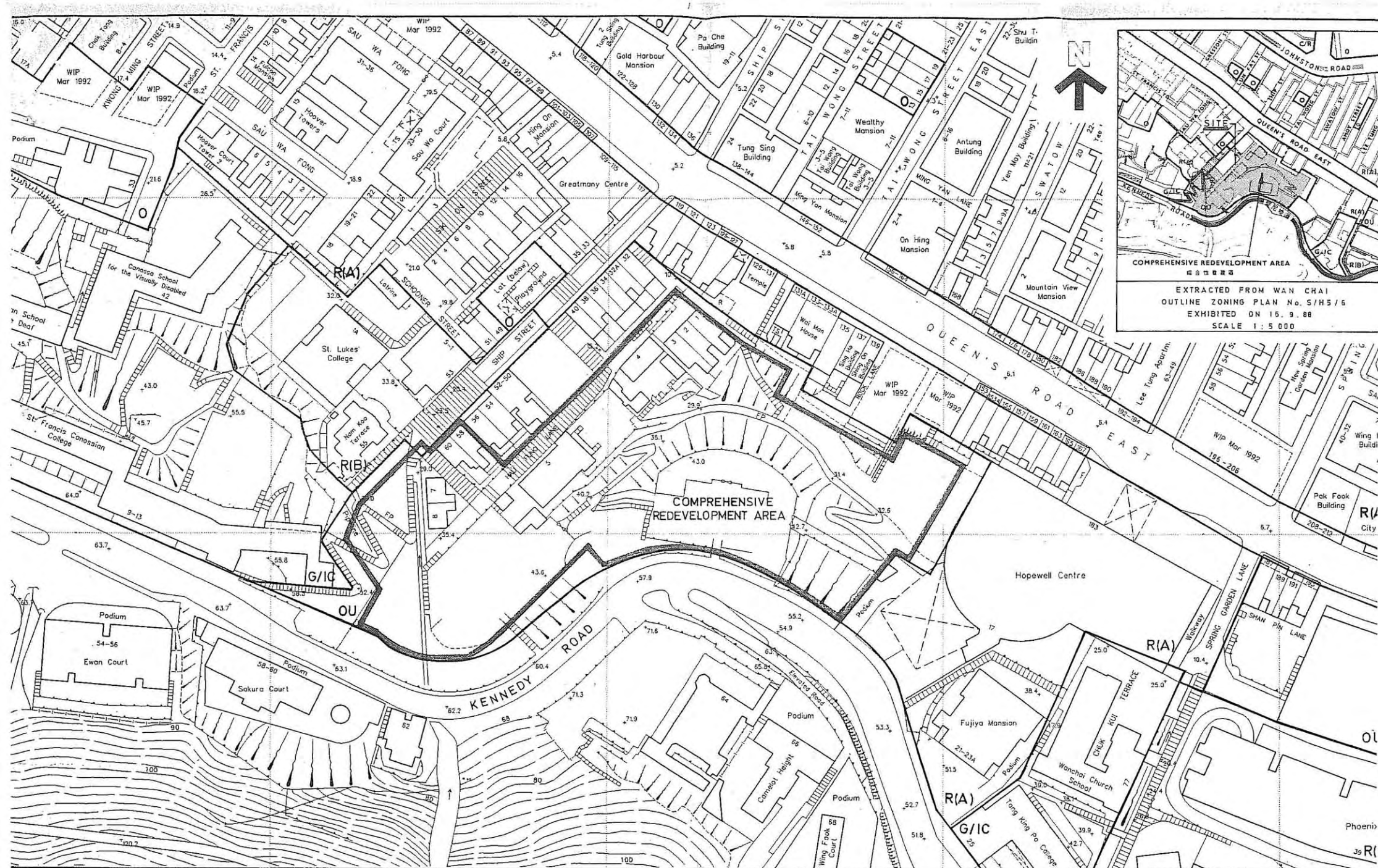
10. 政府已在 2008 年 4 月 1 日向灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會簡介擬議的道路改善工程。儘管議員在當日的會議上並無明顯異議，灣仔區議會在隨後的 2008 年 5 月 20 日會議上通過以下動議：

「由於政府未有向區議會清晰交代交通工程的資料，灣仔區議會擔心這會對交通造成影響，因此現階段不支持『堅尼地道／皇后大道東交通改善工程』，並促請政府收回有關方案，詳細考慮居民及議會的憂慮，重新作出評估，而日後任何有關 Mega Tower 交通工程方案的資料及評估報告，須提交給區議會及作全面諮詢。」

我們因應上述動議及灣仔區議會所查詢的進一步資料，檢討有關在 2008 年 6 月就道路改善工程刊憲的原有意向，並已決定不會按原定計劃在 6 月就道路改善工程刊憲。

11. 由於擬議發展項目的預計落成日期由 2009 年推遲至 2014 年，運輸署已要求發展商的顧問，更新直至 2016 年(與 2014 年比較，2016 年是更具代表性的設計年)的交通預測數據，並會審視有關的資料。

12. 這個擬議發展項目近月在區內引起廣泛的關注，有關部門亦收到很多不盡相同的意見。概括來說，位於堅尼地道物業的業主或業主立案法團對項目帶來的交通和景觀影響表示關注；但也有灣仔區市民、團體及商戶表示支持，認為該項目能帶動灣仔區的經濟及旅遊發展，亦能改善堅尼地道及皇后大道東一帶的交通。



APPLICATION SITE

EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.11.93
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SW-14B
 OF JUNE, 1992

PROPOSED COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AT I.L. 8715, KENNEDY ROAD, WAN CHAI, HONG KONG

SCALE 1:1 000
 METRES 20 0 20 40 60 80 METRES

PLANNING DEPARTMENT

A/H5/217

PLAN 1

長江集團中心發展

根據中區分區計劃大綱圖，長江集團中心的所在地是規劃作「商業」(即前希爾頓酒店)及「政府、機構或社區」地帶(即前拱北行及花園道多層停車場大廈)。

2. 前希爾頓酒店地盤由長江實業(集團)有限公司的附屬公司(長實)擁有。根據地契，地盤可供發展作商業用途(包括酒店及辦公室)而無須修改地契或補地價。

3. 長實擬重建希爾頓酒店地盤作為辦公室用途，並向政府遞交建築圖則。同時，長實有意將毗鄰的兩幅政府土地，即前拱北行及花園道多層停車場大廈，與上址一併重建發展。長實自 1994 年初就此建議與政府探討並研究其可行性。

4. 於 1995 年 5 月，長實正式向地政總署提出換地申請，即長實交回前希爾頓酒店地盤，以換取承批包括上述兩幅政府土地在內的一個新地段(即長江集團中心現址)(見附圖)。

5. 於 1995 年 7 月，長實向城市規劃委員會提交依照《城市規劃條例》第 16 條的規劃許可申請，將前希爾頓酒店與毗鄰的兩幅政府土地合併重建為一幢辦公室大樓、一個可提供八百個車位的公共停車場、一個公眾休憩空間及其他公共設施(郵政局及公眾廁所)。規劃申請在 1995 年 9 月 15 日獲得城市規劃委員會的批准。

6. 在處理上述的換地申請時，政府考慮到合併希爾頓酒店與毗鄰的兩幅政府土地重建發展可帶來的以下規劃得益(Planning Gains):

- (a) 可提供一個大型的公眾休憩空間；
- (b) 可使交通及行人設施方面得以改善(如包括改善花園道及皇后大道中的交匯處；及擴闊及改善皇后大道中及花園道交

界一段的行人路)；

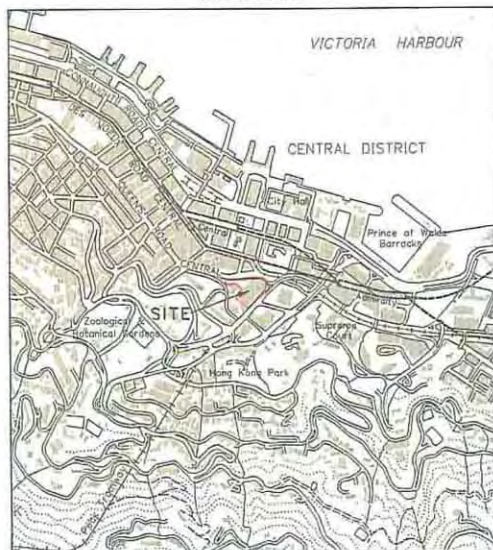
- (c) 可使由皇后大道中望向聖約翰座堂及前法國外方傳道會大樓這兩座法定歷史建築物的景觀變得開揚；
- (d) 由於部份多層停車場提供在地庫，可改善地盤的效用及市容；
- (e) 在重建時，不會影響公眾泊車位的提供；及
- (f) 可重置公共設施，包括郵政局及公眾廁所。

7. 在 1996 年 5 月 28 日的行政局會議上，前港督會同行政局同意，批准長實有關的換地申請。而有關的主要換地條款與具體內容已載於 1996 年 5 月 31 日發出的立法局參考資料摘要內。

8. 地政總署於 1996 年 11 月 4 日與長實就長江集團中心發展簽署換地契約。根據換地契約內容，長實獲准發展的樓面面積不超過 144 840 平方米。此外，長實須在發展完成的樓宇內設立一個有 800 個停車位的公共停車場，以取代前花園道多層停車場，當中最少八成停車位須為時租車位；另規定長實須在新發展樓宇施工期間設立一個有 500 個停車位的有蓋臨時公共停車場，以確保泊車設施得以維持。契約亦規定長實闢設不少於 5 200 平方米的公眾休憩空間。長實須承擔在重建發展內重置郵政局及公眾廁所的全部費用。補地價金額為港幣三十億二千七百四十萬元。該數目是長實就換地申請所帶來的額外發展權益(包括公共多層停車場及額外辦公室樓面面積)所需繳付的十足市值補價。其後，長實已履行上述各項規定。

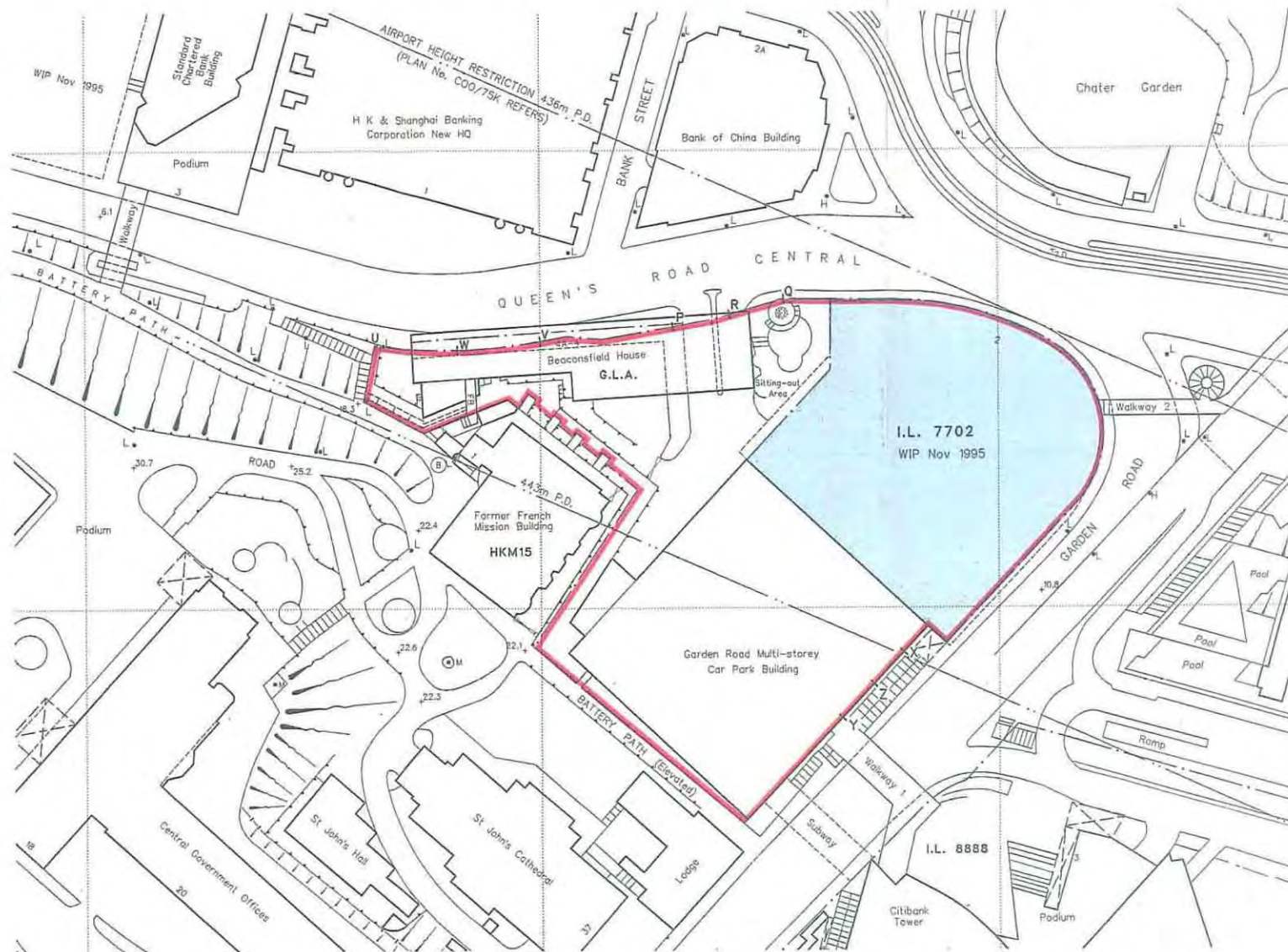


LOCATION



SCALE 1 : 20000

P Q R }
U V W } DEVELOPMENT CONDITIONS REFER
X Y Z }



NEW LOT EDGED RED AREA 9 656 SQUARE METRES (ABOUT)
OLD LOT COLOURED BLUE AREA 3 623 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1:1000

METRES 20 0 20 40 60 80 100 METRES

PROVISIONAL PLAN - SUBJECT TO SURVEY



District Lands Office, Hong Kong West
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong West

PROPOSED LAND EXCHANGE

File Ref. No. (21) in DLO/HW L/M 5179/57

Survey Sheet Nos. 11-SW-8D 9C
13B 14A

Layout Plan No. D/H4/2

Engineering Drg. No. HT5809A

PLAN No. HK5135-X2