

## 觀塘區擬建康樂及文化設施

### 目的

本文件旨在告知議員有關發展觀塘康樂及文化中心的最新進展。

### 背景

2. 康樂及文化事務署(康文署)已選定兩項文康設施工程作為試驗計劃，採用「由私營機構斥資興建及管理」的模式推行，藉以體現政府「大市場，小政府」的施政方針。這個推行方式既可增加發展和管理文康設施工作的靈活性；又可借助私營機構在設計方面的創新意念及在興建和管理文康設施方面的專門知識；更可為私營機構製造更多商機和就業機會；以及控制公務員人數的增長。

3. 試驗計劃包括在觀塘和將軍澳的兩幅土地進行發展計劃。康文署已就這兩幅土地選定興建下列「指定設施」：

觀塘 — 一個游泳池場館、一個保齡球中心和一個文娛中心；以及

將軍澳 — 兩個標準溜冰場連同輔助設施、一個市鎮公園。

4. 我們於 2003 年 6 月 10 日曾就上述兩項以「由私營機構斥資興建及管理」模式推行的試驗計劃，分別徵詢觀塘區議會和西貢區議會的意見。兩個區議會均對所提出的發展概念及新計劃表示支持。

### 現況

5. 有關發展這兩幅土地的意向邀請書已於 2003 年 7 月 11 日發出。截至 2003 年 8 月 15 日的最後限期，我們一共收到十份意向書。

6. 我們已聘請顧問公司分析所收到的意向書和觀塘與將軍澳工程計劃在財政上是否可行。根據顧問公司的意見，在位於觀塘的土地重建游泳池場館、興建保齡球中心和文娛中心，在財政上並不可行。估計從經營可容許興建的「其他設施」所得之收入，並不足以資助上述各項「指定設施」的營運。為加強觀塘工程計劃在財政上的可行性和保留兩項工程計劃的原有指定設施，顧問公司建議更改觀塘工程計劃內原擬興建的「指定設施」，即把保齡球中心由觀塘改為在將軍澳興建，以及把重建整個觀塘游泳池場館的計劃，改為翻新現

有設施。為滿足市民對室內暖水泳池的需求，將會把一個戶外的 50 米主泳池改建為一個設有上蓋的暖水泳池。

### 觀塘工程計劃經修訂後的發展要求

7. 該幅位於觀塘的土地約佔 2.27 公頃，位於翠屏道與鯉魚門道交界。位置圖請參閱附件一。現時，該址有一部分被用作觀塘游泳池場館(約佔 1.3 公頃)；餘下部分(約佔 0.97 公頃)已預留作興建文娛中心，現暫被用作臨時遊樂場。根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖第 S/K14S/9 號，該幅土地現時規劃作為「政府、機構或社區」用途。

8. 我們已就必須於觀塘土地上發展的「指定設施」進行修訂，現時擬建的設施包括：

(a) 一個經翻新的游泳池場館，內設一個有上蓋的 50 米暖水主池；

(b) 一個供舉辦文化及社區活動的文娛中心，內設一個可容納 800 至 1000 名觀眾的演奏廳；以及

(c) 一個附設停車場。

9. 我們會在供招標用的觀塘發展大綱中列明上述經修訂後的「指定設施」。中標者將負責興建文娛中心、翻新現有的游泳池場館，並為一個現有 50 米主泳池提供上蓋及暖水供應系統，以及闢建附設停車場。中標者亦須以自負盈虧方式負責該址及其上的設施日後的運作、管理和保養，為期 50 年。

10. 為了令工程項目在商營的情況下切實可行，除「指定設施」外，中標者可提供其他公共康體設施或其他設施(「其他設施」)，惟有關設施必須符合「政府、機構或社區用地」的批准用途或經申請後獲得城市規劃委員會批准的用途，例如食肆、茶座、飲食店及零售店等，但不許作住宅發展。「政府、機構或社區用地」上的批准用途或可獲批准的用途見附件二。

### 監察表現

11. 政府會於批出標書時與中標者簽訂服務合約，這份合約與土地契約同期生效。服務合約會列明條件，要求中標者負責設計、興建和日後管理、運作及保養該等「指定設施」及「其他設施」，並將訂明有關收費機制及服務要求。此外，也會包含監察中標者表現的條款。終止服務合約即同時終止土地契約，反之亦然。

12. 我們會要求中標者建議一套能夠讓市民負擔的收費機制，以使用修訂後的「指定設施」。此外，這套機制亦應鼓勵以推廣體育發展、精英體育及社區藝術發展為宗旨的機構使用這些設施。有關的收費

機制及預訂場地政策，須取得康樂及文化事務署署長同意。

#### 未來路向

13. 我們計劃在 2004 年 4 月向城市規劃委員會遞交觀塘發展大綱，以徵求其支持。如一切順利，預計工程的招標工作可於 2004 年下半年展開。我們的目標是在 2005 年年中把工程批予中標者。

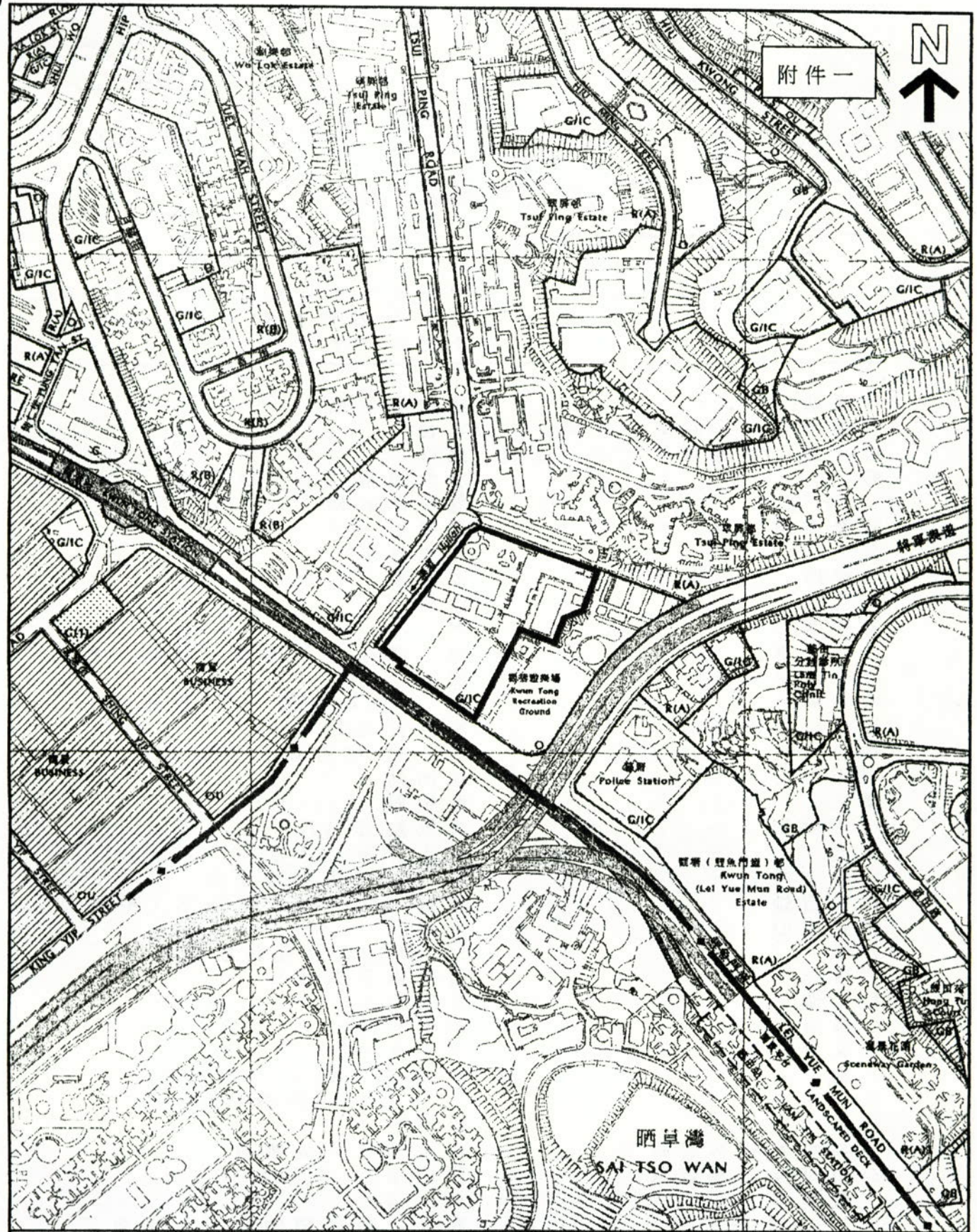
#### 諮詢意見

14. 請議員閱覽本文件所述有關「由私營機構斥資興建及管理」模式推行的觀塘工程計劃的進展。

康樂及文化事務署


文件編號：LCS 1/HQ 810/03(7)

2004 年 3 月 3 日



附件一

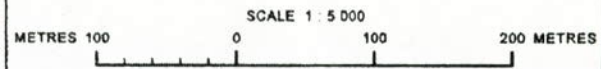


 主題地點  
SUBJECT SITE

擬議的觀塘康樂及文化中心  
PROPOSED LEISURE AND CULTURAL CENTRE  
IN KWUN TONG

規劃署 新界區規劃部總部  
NEW TERRITORIES DISTRICT  
PLANNING DIVISION HEADQUARTERS  
PLANNING DEPARTMENT 

EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.6.2003  
BASED ON DRAFT KWUN TONG (SOUTH)  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/9  
EXHIBITED ON 19.10.2001



M/NT/2003/06

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<p>救護站                      附屬私家車／貨車停車場                      播音室、電視製作室及／或電影製作室                      電纜車路線及終站大樓                      食堂                      診療所／分科診療所                      熟食中心                      駕駛考試中心                      教育機構                      展覽或會議廳                      消防局                      政府垃圾收集站                      政府用途(未另有列明者)                      小販中心                      醫院                      司法設施                      街市                      康體文娛場所                      植物苗圃                      報案中心                      警署                      郵政局                      私人游泳池                      公眾浴室                      私家車／貨車公眾停車場                      公廁                      公共圖書館                      公眾游泳池                      公共車輛總站或車站                      公用事業設施裝置                      宗教機構                      學校(只限設於特別設計的獨立校舍內)                      配水庫                      社會福利設施                      車輛扣留處                      食品批發市場</p>	<p>動物羈留所                      鳥舍                      銀行                      懲教機構                      危险品倉庫                      快餐店                      分層樓宇                      政府員工宿舍                      酒店                      屋宇                      地下的鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)                      場外投注站                      辦公室(政府辦公室除外)                      加油站                      照相館                      公眾娛樂場所                      私人會所                      牲口檢疫站或待宰站                      雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置                      垃圾處理裝置                      住宿機構                      酒樓餐廳                      零售商店                      學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)                      服務行業                      污水處理／隔濾廠                      陳列室(汽車陳列室除外)                      員工宿舍                      私人發展計劃的公用設施裝置                      貨倉／倉庫                      動物園</p>