

修訂觀塘以「私營機構斥資興建及管理」
發展文康設施試驗計劃的推行模式

目的

本文件旨在徵求觀塘區議會支持，修訂位於觀塘原本計劃以「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。

背景

2. 二零零四年三月，康樂及文化事務署（康文署）提交觀塘區議會第 18/2004 號文件，告知議員有關以「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。

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，以及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務上切實可行。

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觀塘這項「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項試驗計劃具有吸引力。觀塘這項「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，中標者也未必可以從觀塘這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。位於觀塘的這幅土地目前劃作「政府、機構或社區」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) 爲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爲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，即使以收回土地作爲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，使用觀塘游泳池毗鄰而現時用作硬地足球場的土地興建一個新的觀塘游泳池（而非翻新現有的泳池）。待新泳池落成後，現有的泳池將會拆卸，騰空的土地則會用作重新設置硬地足球場。有關觀塘泳池

重建工程的詳情，已另載於觀塘區議會文件第 59/2006 號。至於文娛中心，我們會將之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，以工務計劃方式興建該中心。詳情另載於觀塘區議會文件第 62/2006 號。

未來路向

7. 在得到觀塘區議會的支持後，我們會盡快就建議的修訂方案，優先處理詳細工程計劃範圍和推行時間表的制定工作。稍後我們會着手進行相關的技術可行性研究，以及盡快向立法會財務委員會提交撥款申請，以便工程計劃早日動工。

8. 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，以期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

9. 請各議員支持上文所述的新修訂計劃。

康樂及文化事務署

檔案編號：LCS 1/HQ 810/03 (17)

2006 年 11 月 7 日