

修訂將軍澳以「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

本文件旨在徵求西貢區議會支持，修訂位於將軍澳第 45 區原本計劃以「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. 在二零零四年二月，康樂及文化事務署（康文署）提交西貢區議會第 13/04 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。

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將軍澳這項「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，私營機構不會認為這項試驗計劃具有吸引力。就將軍澳而言，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，公眾會要求有關文康設施的租訂政策須經由政府批准。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將軍澳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。位於將軍澳第 45 區的這幅土地目前劃作「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) 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，只適用於有關服務水平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爲將軍澳區提供文康設施的計劃。經十分審慎研究，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，在將軍澳第 45 區的有關土地上興建一個市鎮公園和一個室內體育館。

將軍澳市鎮公園和室內體育館

7. 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及一個室內體育館。我們修訂的建議是以工務計劃方式興建市鎮公園及一個符合國際單車比賽及訓練標準的室內單車及體育館。

8. 市鎮公園內可興建人工湖、室外表演場地、觀眾席、康樂設施、緩跑徑、長者健身及兒童遊樂設施等。至於室內單車及體育館設施，建議可包括 250 米圓周單車跑道作單車運動體育發展訓練及比賽用途及觀眾席，而單車跑道中央可設立一個主場作多用途之用，包括籃球、羽毛球、排球，展覽及文娛表演。館外亦可設立單車徑，供一般單車康樂活動之用，與市鎮公園配合。室內單車及體育館與市鎮公園，可成為西貢將軍澳未來康樂體育地標。

9. 我們稍後會就該市鎮公園及室內單車及體育館的發展範圍諮詢西貢區議會轄下文化、康樂及體育委員會的意見，然後為該工務計劃開展進一步的籌劃工作。根據初步估計，若土地問題得以處理而撥款又獲批准，市鎮公園可於 2009 年動工，2011 年完成；室內單車及體育館可於 2009 年動工，2012 年完成。上述時間表於完成工程計劃技術可行性研究後會作出調較。

溜冰場和保齡球中心

10. 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。擬建的多用途體育館佔地約 23.2 公頃，包括一個設有 45000 個座位（配有開合式天幕）的主場館、一個 5000 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

11. 我們會就建議以工務計劃方式在將軍澳第 45 區推行的市鎮公園和室內單車及體育館工程計劃的擬建設施，諮詢西貢區議會轄下文化、康樂及體育委員會的意見。如獲支持，康文署會盡快進行進一步的工程籌劃工作，將計劃提交民政事務局審批，邀請建築署進行技術可行性研究，並落實工程的發展時間表。

12. 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，但政府依然會繼續推行既定的政策，鼓勵私營機構參與發展社區設施和其運作。我們會就這些位於將軍澳第 45 區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進行。

徵詢意見

13. 請各議員支持上文所述的新修訂計劃及發表意見。

康樂及文化事務署

檔案編號：LCS 1/HQ 810/03 (17)

2006 年 11 月 29 日

