

南區區議會
康樂及文化事務署淺水灣海景大樓用途

目的

本文件旨在向議員匯報康樂及文化事務署(下稱康文署)收回的「淺水灣海景大樓用途意向書」的詳情，並徵詢各議員對大樓用途的意見。

背景

2. 就規劃署申請改變淺水灣海景大樓(下稱海景大樓)及毗鄰停車場土地用途為「綜合發展區」地帶的申請，城規會於本年 3 月 20 日的聆訊中議決保留海景大樓及停車場的原有土地用途，即回復為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」和「休憩用地」地帶。因應城規會的決定，康文署於本年 6 月 26 日刊登憲報，邀請有興趣人士就翻修、翻新、管理和維修保養淺水灣泳灘海景大樓以及在大樓內經營業務提交意向書。本署完成整理意向書及徵詢相關部門及政策局的意見後，現特此向南區區議會匯報及徵詢意見。

意向書的建議概要

3. 本署共收到 5 份意向書，概述如下-

意向書(1)

倡議營運老爺車展覽館，同時經營駕駛俱樂部業務及零售服務如售賣 DVD 和著名設計師的產品，於一樓展覽創新的多媒體展品，地面及二樓平台提供咖啡店和酒吧及於二樓天台設高級餐飲服務。擬投放資金為 2 億 5 千萬元。倡議人希望使用大樓權達 20 年，經雙方同意可再延長 10 年。維修海景大樓及準備所需時間為 18 個月。

意向書(2)

倡議營運多功能組合服務包括中、西餐廳和宴會廳；泳客休息室、更衣室、淋浴及按摩服務等；提供雨傘、太陽椅及貯物櫃出租服務；以及兒童遊戲室。擬投放資金為 3 千 5 百萬元。倡議人希望使用大樓權達 13.5 – 14 年（包括 1.5 – 2 年為免租裝修期及於約滿後可優先繼續使用大樓）。維修海景大樓及準備所需時間為 18 至 24 個月。倡議人認為如果大樓只單一經營餐飲服務，經營上會較困難。

意向書(3)

倡議在海景大樓地下樓層提供各種食物攤位，在一樓提供餐廳服務，以及在二樓提供私人宴會服務。擬投放資金為 8 千 2 百 50 萬元。倡議人希望使用大樓權達 17 年，若政府願意分擔一半資金，使用大樓權可減至 10 年。維修海景大樓及準備所需時間為 12 個月。

意向書(4)

只倡議使用海景大樓一樓部份地方及平台在晚間提供高級餐廳和私人派對服務，以及於週末日間售賣沙律和小食，而沒有倡議如何使用海景大樓其他地方。擬投放資金 70 萬元作開展業務及 5 千元裝修。裝修及準備所需時間為 5 個月。倡議人沒有提供希望使用大樓的年期或投資回收期的資料。

意向書(5)

倡議營運以汽車為主題的餐廳兼酒吧，展示 15 架汽車；在地下及一樓露天平台上提供食肆。倡議人沒有提供如何使用海景大樓其他地方、擬投放的資金、希望使用大樓的年期或投資回收期，以及維修和準備所需時間的相關資料。

4. 上述意向書的建議、優點和缺點，請參閱附件一。

對意向書的意見

5. 本署就意向書所建議的經營業務、投放資金及租用期等方面，曾徵詢相關部門及政策局的意見，現提供下列資料及意見給各委員考慮-

經營業務

- 意向書(1)倡議營運的老爺車展覽館，附帶高級餐飲服務。相關的翻新大

樓工程牽涉大規模改動大樓的外貌，包括將外牆改爲落地玻璃；在大樓外加設巨型支架以增加樓面面積等。本署徵詢規劃署的意見，而該署指出大規模改動大樓的外貌，有可能違反城規會議決保留大樓的原意；

- 意向書(2)的倡議人指出如果海景大樓只單一經營餐飲服務，經營上會較困難。鑑於淺水灣泳灘的泳客和遊人在不同季節對泳灘設施和服務的需求會有很大的差別，如能讓海景大樓的經營者提供多元化的服務，包括餐飲服務；泳客休息設備、更衣室、淋浴及按摩服務；以及雨傘及太陽椅出租服務等，有助提升淺水灣泳灘的服務多元化及增加海景大樓的投資吸引力；及
- 意向書(1) 至(5)均有倡議營運不同規模的餐飲服務。大部份有意經營餐飲服務的倡議人都表示於大樓地下、一樓及二樓的露天平台提供露天餐飲服務，將會是業務的主要收入來源。本署認爲可容許海景大樓的經營者在地下、一樓及二樓露天平台提供露天餐飲服務。海景大樓的圖則請參閱附件三。

投放資金及租用期

- 意向書(1)至(5)倡議復修及營運整座大樓的的資金由 3 千 5 百萬元至 2 億 5 千萬元不等，所需時間爲 1 至 2 年。由於費用龐大，倡議人都希望有較長的大樓使用期以期收回成本，並建議由本署原先提出的 7 年租用期延長至最高 20 年。本署現正就可否延長海景大樓的租用期，徵詢有關政策局的意見；及
- 根據建築署本年 3 月時的估計，基本復修大樓工程所需費用約爲 3 千 2 百 50 萬元，需時最少 2 年。若議會議決由政府負責復修大樓，康文署需首先向有關政策局申請將復修大樓工程列爲政府基本工程項目，在獲得批准後，按既定程序申請撥款，一般需時約 4 年才可獲得撥款，之後方可安排建築署展開工程。整項復修工程可能要待 2015 年才可完成。

6. 就是次邀請有興趣人士提交使用淺水灣海景大樓意向書的反應，顯示市場上有投資者是有興趣投資復修大樓，並於該處營運不同的業務，其中以經營餐飲業爲主。而復修及重開大樓的時間亦可大幅縮短。

透過其他方法收到的建議

7. 有 5 位人士或公司透過其他方法向康文署提出使用大樓的建議，其中包括 4 位人士或公司建議經營餐飲服務及徐遠華議員建議政府提供及營運「張愛玲紀念館」。另外，最近由當區區議員進行的問卷調查中，在成功訪問的 51 人中，有百分之九十的受訪者要求海景大樓提供餐飲服務。
8. 就提供「張愛玲紀念館」的建議，康文署認為提供及營運一間博物館需要龐大的資金及經常性開支，所以必須詳細及慎重考慮，以確保有效運用公共資源。

建議

9. 綜觀上述的資料，康文署認為在海景大樓提供餐飲服務及與海灘有關的休閒服務，有助提升淺水灣泳灘的服務水平及強化淺水灣泳灘作為本港南區的旅遊熱點。本署因此建議將大樓以公開招標形式交由私人負責投資復修，並經營餐飲業及/或與海灘有關的休閒服務，以期盡快重新開放大樓服務市民。至於海景大樓的租用期，本署會繼續與有關政策局磋商，希望能延長租用期至 10 年以上。

跟進工作

10. 在區議會議決淺水灣海景大樓用途後，本署便會跟進相關的工作，以期盡快將大樓重新開放。

徵詢意見

11. 請各議員就淺水灣海景大樓的用途提供意見。

康樂及文化事務署
南區康樂事務辦事處
2009年9月

淺水灣海景大樓用途
意向書建議一覽表

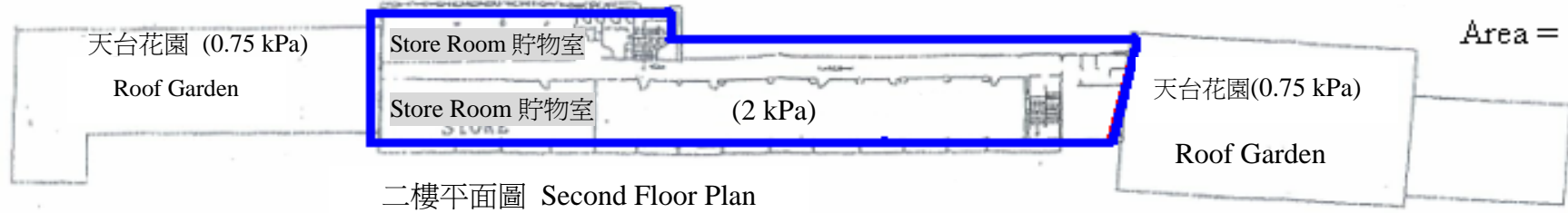
意向書/建議	經營意向 / 建議內容	投放資金(\$)	期望使用大樓年期/ 投資回收期	維修及準備 所需的時間	優點	缺點
意向書						
意向書 1	<ul style="list-style-type: none"> * 老爺車展覽館。二樓天台附設高級餐飲服務，地面及二樓平台提供咖啡店和酒吧； * 零售服務，售賣如 DVD 和著名設計師的產品； * 於一樓展覽創新的多媒體展品； * 同時經營駕駛俱樂部的業務。 	2 億 5 千萬元	20 年 (經雙方同意可再延長 10 年)	18 個月	<ul style="list-style-type: none"> * 由私人承擔復修大樓的資金 * 概念新穎，業務較多元化 	<ul style="list-style-type: none"> * 使用大樓的年期較長 * 須大規模改變大樓外貌
意向書 2	<ul style="list-style-type: none"> * 多功能組合服務包括中、西餐廳和宴會廳； * 泳客休息、更衣室、淋浴及按摩服務等； * 雨傘、太陽椅及貯物櫃出租服務；及 * 兒童遊戲室。 	3 千 5 百萬元	13.5 – 14 年 (包括 1.5 – 2 年為免租裝修期及約滿後可優先繼續使用大樓)	18 至 24 個月	<ul style="list-style-type: none"> * 由私人承擔復修大樓的資金 * 服務較多元化，能照顧泳客的需要 	
意向書 3	<ul style="list-style-type: none"> * 在地下樓層提供各種食物攤位； * 一樓提供餐廳服務； 	8 千 2 百 50 萬元	17 年 (若政府分擔一半資金可減至 10)	12 個月	<ul style="list-style-type: none"> * 由私人承擔復修大樓的資金 * 可於短時間內重開 	<ul style="list-style-type: none"> * 使用大樓的年期較長

意向書/建議	經營意向 / 建議內容	投放資金(\$)	期望使用大樓年期/ 投資回收期	維修及準備 所需的時間	優點	缺點
	* 二樓提供私人宴會服務。		年)		大樓	
意向書 4	* 只使用一樓部份地方及平台在 晚間提供高級餐廳和私人派對 服務； * 於週末日間提供沙律和小食。	裝修 - 5 千元 開展業務-70 萬 元	沒有提供資料	5 個月	* 可短時間內開放大 樓但局限於小部分 地方	* 未能運用大 樓餘下大部 分地方 * 未有提供復 修大樓的資 金
意向書 5	* 以汽車為主題的餐廳兼酒吧， 展示15架汽車； * 在地下及一樓露天平台上提供 食肆。	沒有提供資料	沒有提供資料	沒有提供資料		* 資料不全

海景大樓樓面平面圖 Floor Plan of Seaview Building

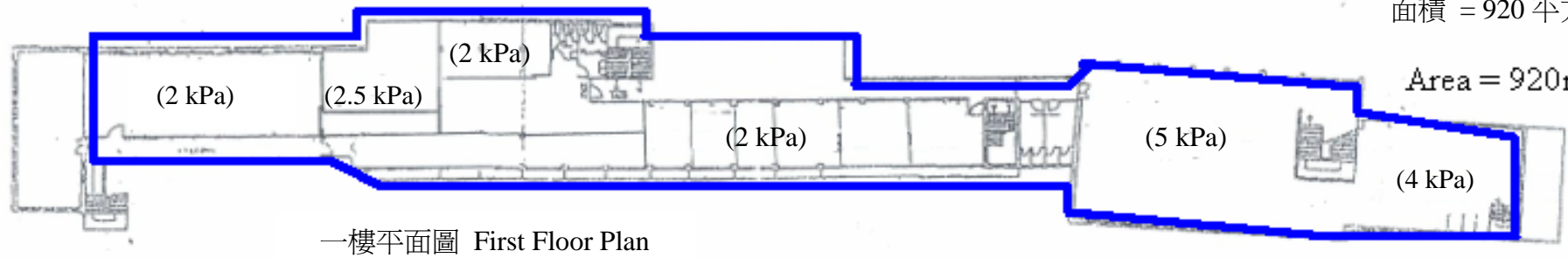
面積 = 392 平方米

Area = 392m²



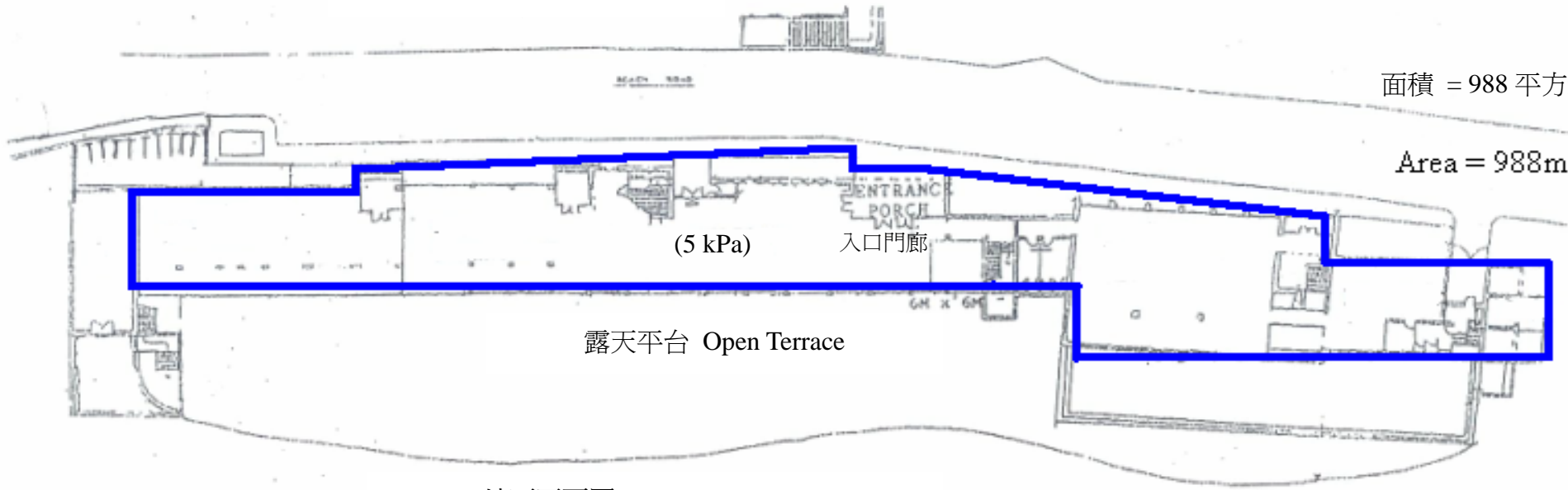
面積 = 920 平方米

Area = 920m²



面積 = 988 平方米

Area = 988m²



地下平面圖 Ground Floor Plan