

以私營機構斥資興建及管理模式發展 大埔新文娛中心計劃

目的

本文件旨在向議員匯報透過「私營機構斥資興建及管理」模式發展大埔新文娛中心計劃的最新情況，並且匯報在現有大埔文娛中心加建多用途活動室的進度。

背景

2. 康樂及文化事務署（康樂文化署）曾於 2003 年 7 月 8 日向大埔區議會匯報擬以「私營機構斥資興建及管理」模式發展大埔新文娛中心，及於 2003 年 9 月 26 日以座談會形式向大埔區議員簡介該發展模式。此新發展模式旨在透過引進私營機構的資源和創新意念，在目前情況下，以更靈活的方式發展及管理文康設施。私營機構將負責提供資金、設計、興建和管理指定的文康設施。這些設施將開放給市民使用。為使工程計劃有利可圖，私營機構可在工程計劃內加設商業設施。政府現正進行兩項試驗計劃，以「私營機構斥資興建及管理」模式發展位於將軍澳的冰上運動中心及市鎮公園和位於觀塘的康樂文化中心。

大埔新文娛中心發展計劃

3. 以「私營機構斥資興建及管理」模式發展的大埔新文娛中心，位於大埔市鎮地區(第一區)，面積約為 1.5 公頃。該幅土地現規劃為「政府、機構或社區用地」。康樂文化署現計劃草擬有關發展大埔新文娛中心的意向邀請書，邀請私營機構就這幅土地的發展，與其日後營運和管理方面提供構思和建議。為提高此項計劃的可行性，私營機構在擬定這幅土地合適的設施組合和用途時，可建議興建一些商業設施(如商場、戲院等)或其他康樂文化設施，但這些設施必須屬於有關分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」或「休憩用地」地帶內經常准許或須先向城市規劃委員會申請規劃許可的用途。這些商業設施的收入可補助政府所指定興建文化設施及營運支出，使整項計劃能夠符合經濟效益。根據現時規劃標準，在「政府、機構或社區用地」上的其他非屬此類別的設施不能多於可建樓宇面積的一半。假若私營機構估計此項計劃所擬建的商業設施總面積會超過新文娛中心核心設施的總面積，則需先徵得城市規劃委員會批准改變土地用途。

4. 根據民政事務局及康樂文化署「有關在香港提供區域/地區文化及表演設施」的顧問研究報告，顧問建議在大埔所提供新的地區社區文化中心，其服務範圍是在該區用作舉辦日常的社區參與文化表演活動，中小型的地區「節慶」及公民活動。核心設施建議包括一所 400-600 座位的多用途主要表演及活動場地、一般輔屬設施、其他技術及行政支援的配套設施等。顧問作出以上的建議是基於一項主要機構（包括藝術團體、地區團體、其他藝術活動主辦者）對文化設施的需求評估，並參考了大埔區人口增長因素。

5. 於 2003 年 9 月 26 日本署與大埔區議員交換意見的座談會上，議員表示當年曾向前區域市政局表明，區內需要一個 800-1200 座位的劇院、一個 300-400 座位的小劇場及一個廣場；希望署方能保留興建首兩個設施的建議。

6. 在本署所草擬的意向邀請書內，將會列出新文娛中心核心設施的有關基本要求，有興趣參與計劃的私營機構可就所建議的設施的詳細用途面積及設計作出可行性研究(包括市場研究)，並可向政府反映意見，私營機構會以商業原則作為是否參與項目發展的重要考慮條件，包括：

- (a) 文娛中心的建築成本。一所規模較大的文娛中心的建築費會較為高昂。
- (b) 文娛中心日後的營運開支，規模較大的文娛中心亦需要更大的經常開支。
- (c) 在滿足政府現訂的設施以外，可作其他商業設施的發展面積。

7. 如進展順利，署方預計可於 2004 年第二季發出意向邀請書，以收集私營機構對此項計劃的意見並考慮它們的發展構思。隨後，康樂文化署會草擬發展大綱，並徵詢區議會及提交城市規劃委員會的支持，並以根據發展大綱作公開招標，由私營機構發展這項計劃及負責日後的維修和管理工作的。

8. 計劃一旦落實，有關發展的批地年期擬定為 50 年，日後的文娛中心會由私營機構出資及興建和負責管理，但是收費方面，現階段的構思是政府與發展商會以合約訂立一個收費的機制，確保收費定於市民可負擔的水平，並且可鼓勵各團體利用設施，推廣文化藝術活動。

在現有大埔文娛中心加建多用途活動室的進度報告

9. 就有關在現有大埔文娛中心加建多用途活動室的建議，康樂文化署現正與各政府部門跟進下列的安排：-

(1) 多用途活動室的面積及用途

就新增多用途活動室的面積及用途，政府產業署與康文署已達致共識。

(2) 文娛中心內的樹木問題

建築署的勘察和研究工作仍在進行中，稍後將提交建議，以妥善處理在文娛中心內的現有樹木。

(3) 文娛中心的土地權

由於現有文娛中心的土地權屬於教統局，故有待該局回應康文署在現有文娛中心範圍內加建多用途活動室暨行使其後託管權的要求。

(4) 文娛中心的土地使用性質

規劃署最近指出現有大埔文娛中心的土地指定使用性質並非為表演藝術，故該署現正進行草擬改動，預計可於二〇〇四年內完成。

一俟上述(2)、(3)及(4)項事宜獲得解決，而加建多用途活動室獲得建築署批核及撥款，則有關工程將會盡快展開。

文件提交

10. 本文件於 2004 年 3 月 2 日大埔區議會會議上提交，供議員察悉。

康樂及文化事務署

2004 年 2 月

檔案編號：LCS1/CS018/95IX