

黃大仙區議會轄下

地區設施管理委員會文件第 26/2011 號(31.05.2011)

南蓮園池的未來管理模式

目的

本文件旨在就南蓮園池（簡稱“園池”）未來五年（2011年11月15日至2016年11月14日）的管理模式，向黃大仙區議會轄下的地區設施管理委員會（簡稱“設管會”）提出建議。

背景

2. 香港特別行政區政府於2003年委託志蓮淨苑（簡稱“志蓮”）依照唐代園池概念設計及建造面積約3.5公頃的園池。園池在2006年竣工並於同年11月15日開放供市民享用。自開放至今，園池獨特的建築佈局和中國傳統園林景致，成為黃大仙區內一座獨特的主要設施，更受到本地及海外人士的讚賞，成為訪港遊客的觀光熱點。

南蓮園池現在的管理模式

3. 為確保園池體現預期的設計理念及功能，延續園池的傳統園林特色，及讓香港市民得以持續享用這一座富中華文化藝術特色的古典園林建築，政府於園池在2006年11月15日開放時，以港幣壹元的象徵式費用，委託志蓮執行園池的日常管理，包括基本設施維修、水景系統的水質治理、植物養護、防蟲清潔、園池保安、人流安排等日常營運服務，為期五年至2011年11月14日。期間志蓮並須負責營運園池內以下五個指定的收益營運點，而營運點之淨收入須撥作園池保育之用，不足之數則由志蓮承擔：

- 龍門樓（餐廳、會議場地）
- 香海軒（展覽、演奏、戲劇、會議等多用途場地）
- 松茶榭（品茶、音樂欣賞及戲劇表演場地）
- 唐風小築（小食、禮品店）
- 停車場

在委託管理園池期間，志蓮除承擔園池的日常營運開支，亦致力推廣中華文化，保育園池內的傳統中式庭園及木構造藝術建築，並須根據所累積的保育和管理經驗制定一套長遠管理和保育園池的機制。

4. 為有效監管園池的保育、管理和運作，民政事務局局長依照委託合約條文成立了南蓮園池諮詢委員會（簡稱“諮詢委員會”），並委任黃大仙區議會代表、文化界人士、專業人士、有關政府部門和志蓮代表，就園池的日常管理、長遠保育及文化發展路向提供意見；康樂及文化事務署（簡稱“康文署”）除了派代表出席諮詢委員會外，亦定期與志蓮舉行會議，商討園池的日常管理、樹木護養、水景系統的水質治理和建築物維修等事宜。

管理概況

5. 過去四年，園池的遊人數量、舉辦的文化推廣活動、遊人反應和營運開支等資料，概述如下：

遊園人數

6. 園池在開放的第一年，吸引了約100萬人次前往參觀，在高峯月份，遊客人數更超過18萬人次，平均每日達6千人次。現時遊園人數漸趨穩定，每年遊園人數約為60萬人次，其中由每年11月至翌年3月期間的遊人最多，每個月超過5萬人次。過去四年園池的遊園人士統計數字載列在附件一。

文化推廣

7. 為宏揚中國傳統文化，志蓮在過去的四年在園池舉辦了多項不同類別和形式的文化活動，包括：

- 盆景雅石展
- 藝術精品展覽，例如陶、瓷、竹木雕刻、刺繡背扇、繪畫等
- 與各項展覽相關的公開文化推廣活動，如課程、工作坊、講座、示範，現場講解等
- 出版推廣中華藝術的書刊、單章及海報
- 推廣古琴藝術，邀請國際名家舉行演奏，輔以瑟、簫、琴歌等傳統中國樂器，並舉辦相關講座及課程
- 經典崑曲劇碼演出和相關講座

珍貴樹木護養

8. 為護理園池內過千多棵珍貴的樹木，志蓮建立了樹木資訊系統及樹木實驗室，並與中、港、台三地園林專家學者合作進行研究，為樹木進行檢疫試驗，減低樹木大規模感染病蟲害的機會。志蓮在園池內實施的樹木護養措施包括：

- 引進專門人才及科技
- 培訓本地技術人員
- 提升樹木實驗室設備
- 確立田間衛生程序
- 定期為珍貴樹木進行健康檢查
- 為珍貴樹木進行適當的防疫注射

水景系統的水質治理

9. 水景為園池內一項主要特色。為維持園池內水景系統水質的衛生清潔，志蓮一直進行研究及監察。有關工作包括：

甲) 日常維護池水工作，例如：

- 每天使用電子水質測試儀檢測水質
- 以紫外光燈 24 小時消毒池水
- 以水泵 24 小時運作過濾池水
- 於蓮池安裝了超聲波裝置，24 小時運作，用以打碎浮藻，透過濾水泵，過濾清潔
- 工作人員每天檢視水面，在發現有大面積的浮藻時會撈起銷毀

乙) 定期維護池水工作，例如：

- 清洗沙床
- 清洗生物球
- 更換紫外光燈
- 更換活性炭
- 維修保養濾水泵等

木構建築的保育

10. 園池內的唐式木結構園林建築小品，包括亭、台、樓、閣、榭、軒、齋、橋和烏頭門等，均展現着中國傳統建築的法度與藝術。由於所有木建築的樑柱、飛檐及斗栱等結構均以傳統的榫卯技術建造，並非本地一般建築承建商或建築工人的經驗和技術可以維修和保養，為了保障園池內的木結構歷久常新，志蓮建立了專業團隊定期檢測及保育園池內的木結構建築物。

建立專業顧問團隊支援園池的維護和保育

11. 志蓮建立了一個專業顧問團隊長期支援園池的維護和保育工作，團隊成員包括工程師、古建築專家、生物科學家、園藝專家和樹木專家。過去四年，志蓮及其專家團隊對園池的運作提供不少寶貴的專業意見。

園池欣賞培訓課程

12. 志蓮除了安排具有獨特主題的文化推廣活動外，還在2006、2007及2008年相繼提供有關園池欣賞的培訓課程，更在2009年與教育局合作為中學老師提供新高中倫理與宗教課程知識增益和組織體驗活動系列。志蓮在2010年9月進一步開設了「佛教與園林藝術」的一年制公開課程，讓城市人在繁喧的鬧市中，體現自然山水藝術景色，享受“城中古園，鬧市尋幽”的意趣。

導賞服務

13. 園池自開放以來，志蓮恆常為遊人提供以國、粵、英語導賞服務，介紹中國園林的特色和傳統，至2011年4月30日止，志蓮共安排的導賞服務次數如下：

- 粵語 701 次
- 英語 216 次
- 國語 115 次
- 日語 2 次
- 德語 1 次

遊人反應

14. 經過四年多的運作後，市民對園池的管理和功用認識日深，亦逐步肯定園池的管理模式。園池自開放至今，市民對園池的讚賞意見每年穩定上升，由首年8宗，增加到現時每年約30宗，表達讚賞者不乏專業界別的知名人士、學者及外地遊客。過去數年間，園池亦獲得多項國際獎項，包括：

- 2008年獲中國風景園林學會評選為“優秀園林工程”大金獎
- 2008年園池明心燈日晷儀榮獲 Serafino Zani Astronomic Observatory Brescian Astrophiles Association 的一等獎
- 園池龍門樓素菜館在 CNN Go 的 2010 最佳美食評選中榮膺“香港最佳素菜獎”

營運開支

15. 園池每年的經常性營運開支平均約2,500萬元，其中由志蓮承擔的日常管理費用約2,000萬元，由政府負責的電費和維修保養費用約500萬元；在扣除了五個指定收益營運點（即龍門樓、香海軒、松茶榭、唐風小築和停車場）的收入後，志蓮每年仍需補貼約600萬至850萬元以管理園池。

志蓮就公眾人士對園池管理的意見所作之回應和改善措施

16. 市民一般對志蓮保育園池的工作，和在園池舉辦活動推動中華文化所作出的貢獻，都表示讚賞。但亦有市民向設管會委員表示，園池的管理宜採取「以人為本」的理念，讓市民可以更自由地享用園池內各項設施。

17. 設管會一直非常關注園池的管理可如何回應市民的意見，並提出多項改善建議供志蓮考慮。就著這些建議，園池方面落實了多項改善措施，詳情如下：

(i) 加強與設管會的溝通

康文署在 2011 年 1 月 18 日設管會會議上提交的文件中，已向委員匯報園池自開放至 2010 年 12 月 31 日的管理概況。未來，志蓮將會認真參考設管會提出的意見，以完善園池的管理，並定期向設管會提交報告。志蓮亦已安排設管會委員於 2011 年 5 月 18 日，實地參觀園池，以了解園池的管理現況。

(ii) 重視「以人為本」的服務原則

園池是一座開放給公眾人士欣賞的庭園設施。在保育園池內各式古建築及珍貴樹木方面，園池重視「以人為本」的服務原則，以及黃大仙區議會及市民的意見。志蓮會加強溝通和宣傳，向公眾人士解釋園池的設計理念。康文署亦會繼續與志蓮保持密切聯繫，檢討和改善園池的管理。自園池開放至今，志蓮已推出多項改善措施，包括：

- 取消祇限單向迴遊的遊園規定。
- 市民經預先申請並獲園池批准後，可在園池範圍內進行速寫素描。
- 盡量便利遊人遊覽各景點。
- 開放園池內「蓮台」和「明心燈」前兩個小廣場，供遊園人士在不展示橫額的情況下拍攝團體照。惟拍攝照片時仍不宜使用腳架，以免對其他遊園人士造成不便。
- 由於拍攝婚紗、學士袍及其他特殊服飾的照片或需使用腳架、燈具等較大型的器材，同時此類特殊服飾與園池的傳統中式庭園設計理念不符，故仍禁止在園池範圍拍攝穿著包括以上服飾的照片。

(iii) 提升園池員工的服務質素

- 園池會定期安排適當訓練，提升員工（包括保安人員）的服務水平，改善對待遊人的技巧及提倡以禮待客之道。
- 園池分別於 2010 年 9 月及 2011 年 5 月，安排員工參加由康文署主辦的講座，深化員工對「以人為本」服務理念的認識。

(iv) 提高園池停車場的使用率

- 園池於 2011 年 3 月在園池停車場入口安裝「八達通」門禁系統，方便駕駛人士。同時將園池停車場的人閘杆向停車場內遷移約 3 米，使車輛在等候進入停車場時不會阻礙附近的行車線道。
- 2010 年 9 月，安裝清晰停車場告示牌，列明停車場使用方法等資訊。
- 私家車及旅遊巴士可免費使用停車場 15 分鐘，作上落乘客之

用。

- 自 2010 年 11 月起，園池已調低私家車停泊收費至首兩小時每小時 12 元；第 3 小時起每小時 30 元。
- 容許私家車停泊在空置的旅遊巴士停車位。

(v) 加強宣傳、教育及公關工作

- 在園池入口處設置資訊顯示屏幕，提供各項設施及園池設計理念等資訊。
- 制作小冊子介紹園池景致、造園理念、建築特色及遊園須知。
- 提供不同語言的導賞服務，讓遊人可以清楚明白園池的設計理念和加深他們對中國傳統庭園文化的認識。

(vi) 分享樹木保育的經驗

- 與政府有關部門建立密切聯繫，分享保育珍貴樹木和都市古樹名木的經驗和知識。
- 為政府樹木管理辦公室舉辦樹木保育、養護、病害防治等專題講座和訓練課程。

園池的未來管理模式

18. 園池的委託管理合約將於2011年11月14日屆滿。設管會主席曾於2010年1月29日去信民政事務局局长，建議於園池委託管理合約屆滿時，由康文署接手管理園池。有關要求亦在2010年3月23日的設管會第15次會議上提出和討論。

19. 就設管會提出的意見，康文署經深入研究和諮詢民政事務局及相關政府部門後，認為由於署方並未擁有管理園池獨特設施所需的專門知識、技術、經驗及設備，因此，由康文署收回園池並加以管理的效果未必理想，特別是在維持下列各項設施的狀況和保養方面，相信會有一定困難：

(i) 木構建築的保育

作為園池的設計者、建造者及多年的管理者，志蓮掌握園池各項木構建築的設計資料，和管理這些設施的專門知識、技術、經驗及設備。康文署並不具備這方面的知識和經驗，接管園池內木構

建築的保育預計會有一定困難，亦未能達到預期效果。

(ii) 水景系統的水質治理

園池水景的水質治理系統設計獨特，能夠維持各項水景特高水平的水質及魚類的健康，志蓮亦為此確立了一套專有的監察和維護園池水質的程序，這些設備及程序的要求遠高於目前康文署用於其他公園水池的設備及程序。因此，若康文署接手有關工作，必須投放大量資源於維持園池內各項水景的水質。

(iii) 珍貴樹木護養

志蓮現時護養數目眾多的珍貴樹木，已累積豐富的經驗及掌握專門的技術；因應本地的栽植環境，志蓮正研究及發展針對性的珍貴樹木護養方法，並取得一定成果。志蓮亦獲得不少本地及海外專家，提供有關方面的專業意見，並已設立專門的樹木實驗室設施，研究護養珍貴樹木的方法和技術。若康文署收回園池的管理工作，難以在短期內全面掌握相關的專門知識、人才及設備。

(iv) 專業顧問團隊的支援

現時志蓮為管理園池內珍貴樹木、木構建築、水景系統和園林景觀等設施，已組成了包括樹木養護、植物病理、病蟲害防治、造園景觀、古木構建築、水質治理、水生物養殖等不同界別的專家團隊。若康文署要設立類似園池現時的專家團隊以協助管理園池，將需要投放大量額外資源以建立相關的設備和保育系統，並需經長時間實踐，才可以做到，這未必符合成本效益。

(v) 中國園林藝術及傳統文化

志蓮一直致力推動獨特的中國園林藝術及傳統文化，並經常在園池舉辦相關活動。若康文署接收園池的管理，將難以尋找擁有相關專業知識的海內外人才繼續有關工作，有關文化藝術的推廣和傳承將會受到影響。

(vi) 園池欣賞培訓課程

志蓮能夠成功吸納眾多的義工及相關行業的專業人士，協助執行園池的保育工作，並開辦各項與欣賞傳統庭園藝術的課程。由於康文署並不擁有相關的專業知識及專家團隊的支援，若接收園池的管理，有關的推廣工作將會受到影響。

(vii) 導賞服務

志蓮能夠吸納具語言技能的義工，熱心為來自外地的遊人提供多國語言的導賞服務。若由康文署接收園池的管理，要維持此項服務，部門便要聘請專人提供服務，除了可能會涉及額外的經常性開支外，導賞服務的質素亦未必達到志蓮目前的水平。

(viii) 指定的收益營運點

現時園池內的多個指定收益營運點，為遊人提供不同的服務，包括特色素食餐飲、會議、展覽、表演等多用途場地、禮品售賣等。這些服務與公園獨特的設計極為配合，其中龍門樓素菜更獲得業界讚許(見上文第14段)。假如康文署接收園池的管理，署方須按政府既定程序為各營運點(例如餐廳)重新招標，其後亦可能會由不同服務承辦商提供服務，難以與園池整體設計保持一致。

20. 經過詳細研究，署方認為如果要收回園池的管理，在未能擁有相關的專門知識、技術及經驗的情況下，本署可以致力把園池的管理保持在與其他康文署管理的公園一致的水平；但要延續現時志蓮獨有的管理水平將會十分困難。事實上，志蓮在管理園池方面累積的經驗都是必須經過長時間投入和實踐才可獲得的。而志蓮在管理園池上已日趨穩定和更有系統和效率，亦得到不少讚賞。為進一步完善園池的管理，志蓮亦已回應公眾和設管會的意見，改善服務水平，亦樂意與有關政府部門及相關團體分享他們的心得和經驗。

21. 園池管理諮詢委員會在2011年2月28日致函民政事務局局長，向政府建議延長現時委託志蓮管理園池的合約，以現行模式繼續委託志蓮管理園池，為期五年至2016年11月14日。康文署就有關建議進行了深入的研究，認為雖然現時志蓮管理園池的工作仍有改善空間，但如要維護和保養園池的高水平

設施，和避免影響園池獨特的文化承傳工作，我們認為諮詢委員會的建議是一個較理想的安排。

22. 總結過去四年多的經驗及考慮了設管會的意見，如果康文署繼續委託志蓮管理園池，署方會設立以下機制進一步改善園池的管理水平：

- (i) 向民政事務局局長建議，在園池未來五年的委託期，增加黃大仙區議會在園池管理諮詢委員會內的代表（由現時一位增加至兩位），加強溝通及更好地反映區議會及設管會的意見。
- (ii) 署方及志蓮每年向設管會匯報園池的管理情況，並聽取意見，以加強區議會的參與。
- (iii) 署方亦會繼續與園池聯系，盡快及有效地回應設管會的意見／建議，以完善園池的管理。
- (iv) 就園池的管理情況，署方會每兩年檢討一次，繼續改善管理水平。
- (v) 署方會繼續定期舉辦工作坊、讓園池的前線員工更好地掌握「以人為本」的服務／管理精神。
- (vi) 要求志蓮定期舉辦珍貴樹木保存、護養及病蟲防治的專題講座，與政府部門分享寶貴知識和經驗。

文件提交

23. 本文件將提交設管會2011年5月31日第二十二次會議，供各委員參閱及提供意見。

康樂及文化事務署
黃大仙區康樂事務辦事處
2011年5月

南蓮園池遊園人士統計

月份	2006年 (註一)	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 (註二)
1月		139,937	50,276	67,505	53,539	48,346
2月		127,961	79,241	62,363	53,829	78,301
3月		136,924	71,169	53,534	55,419	57,273
4月		112,330	53,984	53,560	50,293	59,681
5月		78,360	56,169	50,718	53,869	
6月		39,868	32,671	33,666	39,100	
7月		44,611	36,511	34,032	35,018	
8月		45,667	32,319	32,696	40,985	
9月		43,465	26,630	24,584	38,202	
10月		61,501	47,257	50,261	59,630	
11月	99,779	73,073	57,349	51,279	63,093	
12月	188,111	78,306	54,253	50,471	59,038	
總計	287,890	982,003	597,829	564,669	602,015	243,601

註一：南蓮園池於2006年11月15日開放給公眾人士使用

註二：截至2011年4月