

立法会参考资料摘要

香港迪士尼乐园

引言

在一九九九年十一月十六日的会议上，行政会议建议并由行政长官指令：

- (a) 以私人协约方式，把大屿山竹篙湾一幅面积约 126 公顷的用地（“第一期用地”）批给香港国际主题公园有限公司（香港主题公园公司），为期 50 年，期满有权再续期 50 年；
- (b) 授权地政总署署长签订一项认购权契约，让香港主题公园公司可同样以私人协约方式购买毗邻一幅面积约 54 公顷的用地，为期 50 年，以兴建第二个国际主题公园。这项认购权有效期 20 年，期满可再延长两次，但以总共延长不超过 10 年为限；
- (c) 授权地政总署署长签订一项先买权契约，让香港主题公园公司在行使上述认购权之日起计 10 年内可优先购买上文 (b) 项所述用地毗邻的另一幅用地，以兴建第三个主题公园；
- (d) 授权地政总署署长签订限制性契约，在香港迪士尼乐园（香港迪士尼）附近的土地实施某些有关高度、建筑物及用途的限制；
- (e) 授权政府签订牌照协议，把香港迪士尼附近的公众码头、公共交通交汇处及水上康乐活动中心（包括一个将同时作灌溉用途的湖）交由香港主题公园公司管理和维修，并由该公司承担所需费用；
- (f) 原则上批准在香港迪士尼附近划设限制飞入区；
- (g) 原则上批准在香港迪士尼以南水域划设不准系泊区；



- (h) 原则上批准向香港迪士尼发出长期可予续期的许可证，让香港迪士尼在符合现行一切有关安全及环境的法例与规定的情况下，举行晚间烟花表演，而无需重复提请行政会议通过；以及
- (i) 承诺政府日后若考虑修订有关环境的法例，而修订内容又可能会对上述烟花表演加以禁止或严格限制时，将会特别顾及香港迪士尼的情况。

2. 行政会议亦知悉当局承诺与铁路服务营办商签订合同，开办来往竹篙湾与阴澳的穿梭铁路服务。

背景及论据

3. 过去一年多，当局一直与迪士尼公司谈判可否在本港兴建一个名为香港迪士尼乐园的世界级国际主题公园及度假胜地。现时，双方已经达成协议，如行政会议、立法会辖下财务委员会及迪士尼公司董事局通过，便可付诸实行。

4. 根据该项协议，政府须负责进行整套基建工程，其中包括在大屿山竹篙湾填海开拓约 280 公顷的土地、进行土地平整工程、兴建道路、敷设排污、渠务及供水系统、兴建公众码头、公共交通交汇处、水上康乐活动中心，以及设置相关的政府、机构及社区设施等，工程费用为 136 亿元。

5. 香港迪士尼会由香港主题公园公司负责兴建和经营，该公司属合资性质，政府将会持有 57% 股权，迪士尼公司则会持有 43%。假如不把地价计算在内，预计第一期计划设施开幕时的成本为 141 亿元，有关的融资安排如下：

	<u>以亿元计</u>
政府以现金注资	32.5
迪士尼公司以现金注资	24.5
政府贷款	61*
商业贷款	<u>23*</u>
	141

* 已包括化作本金的利息，分别为 5 亿元及 2 亿元左右。



批地

6. 经过广泛的磋商，地政总署署长已就第一期用地的建议批地条款与香港主题公园公司达成“准备建议批地”的协议。值得注意的地方，是香港主题公园公司要求政府首先批地 50 年，期满后再按当时的条款续批 50 年，而毋须支付额外的地价。考虑到这项计划的情况特殊，其中包括所有其他迪士尼乐园的土地业权，均由迪士尼公司永久持有，该项 50 年再加 50 年的批地方式已被接纳。这是例外的安排，但符合基本法的规定。在现行政策下，新的土地契约是以 50 年期批出(由批地当日起计)的，至于有续约权的土地契约期满时，便按相同(或类似)的条款续期，而毋须缴付额外的地价，但须支付相当于 3% 应课差饷租值的每年地租。因此，当局认为香港主题公园公司现在要求订下类似安排是合理的。第一期用地的地价为 40 亿元，是按比例计算的填海及土地平整预算费用；香港主题公园公司将会发行等额的附属股份，以支付这笔地价。

第二期用地认购权

7. 其他地方现有的迪士尼乐园都已全部扩充，或正进行扩充，以设立第二个(或多个)主题公园。我们自然希望香港迪士尼能够同样营办成功。为此，在香港主题公园公司要求下，有关当局建议给予该公司认购权，让其认购紧贴第一期用地以东的一幅土地，以进行第二期发展计划(“第二期用地”)。认购权的有效期为 20 年，由签署有关协议日期起计。香港主题公园公司享有自动续期五年的权利，以及在符合若干条件下再予续期五年的权利。地价已定为 28.12 亿元(以一九九九年价格计算，并会因应通胀按综合消费物价指数而调整)，以现金或有关各方议定的方式缴付。倘若在 20 年后认购权仍未行使或续期，便会失效。不过，香港主题公园公司仍有两次机会把认购权续期五年，而第二次续期五年是附有条件的，即入场人数未达 1 000 万人次的目标水平，但到达 800 万人次的第二目标水平。虽然香港主题公园公司享有认购权，但该幅土地仍可作各类暂时用途，只要这些用途与毗邻主题公园的发展互相协调便可。

先买权

8. 在适当时候，有关当局亦会在(拟议的)第二期用地以东的地方进行填海，并且把所得的土地批出。为了保留兴建第三个主题公园的可能性，香港主题公园公司要求获得以当时市场价格及按照正常批地条款购买该幅土地的先买权。有鉴于在同一地点兴建第三个迪士尼主题公园，将可和另外两个主题公园互相配合，发挥更大作用，从而为



本港旅游业带来重大裨益，当局已同意给予香港主题公园公司这项先买权，有效期为十年，由香港主题公园公司行使认购权或认购权有效期届满或遭放弃(以较早者为准)的日期起计。

限制性契约

9. 迪士尼主题公园的重要特色，就是园外的人无法望见内里的童话天地，而园内的人又不能看到外面的真实世界，藉以保持梦幻的气氛。因此，双方在整个谈判过程中均同意作出适当的安排，保障公园的景观不受破坏。为此，迪士尼公司的规划人员制备了一系列地图，显示公园附近日后的发展不准超越的高度。为了向香港主题公园公司提供一个法律上可予执行的机制，以便在这方面为公园提供保障，我们同意签订限制性契约。这份契约将会在土地注册处登记，并对有关的政府土地，以及政府在私家地段方面的复归权益具约束力。另外，我们亦同意保留香港迪士尼园址毗邻地带的天然景致，故不会在园址南面进行填海工程。

10. 上述契约不会影响现有的发展项目及拥有人的现有权益。然而，对于新发展/重建项目而言，契约规定政府(只要具有法律上的权力)不可批准超越高度限制或不符特定用途的计划。由于契约对政府土地及私家地段均有影响，地政总署署长已获授权签署该契约。

11. 为使这个世界一流的主题公园的环境得以保持，我们需要确保园址四周的用途与之协调。因此，当局与迪士尼公司的代表就阴澳、竹篙湾及青洲仔东部的发展议定了一系列互相协调的用途。根据契约，政府不得批准与该等用途不符的土地用途。

12. 除签订契约外，当局亦会拟备涵盖坪洲及愉景湾的分区计划大纲草图，以及在有需要时采取行动执行契约条款。

公众设施的管理

13. 支援香港迪士尼计划的公共工程当中，包括一个水上康乐活动中心、在拟建的竹篙湾铁路车站附近的一个公共交通交汇处及一个公众码头。这些设施通常由有关的政府部门负责管理和维修。不过，迪士尼公司所关注的，是确保这些设施的管理和维修水准能达至与迪士尼的一贯优越标准。因此，我们已同意由香港主题公园公司管理和维修这些设施，以及自行承担有关的费用。为了在法律上规定这个情况，我们将根据《土地(杂项条文)条例》(第 28 章)发出许可证。香港主题公园公司会支付标准的许可证费用。



限制飞入区

14. 竹篙湾的选址是经审慎甄选程序选定的。香港国际机场的进场/离场航道中并无既定航道直接越过该处，而且须飞越该处的飞机数目甚少。不过，迪士尼公司曾表示担忧日后情况或会改变，一些飞机可能飞越该处，而一些飞船亦可能在该处上空向公园内的游客展示宣传标语，或作出破坏公园景观的行为。为免出现这类情况，我们将在《民航条例》（第 448 章）之下制定附属法例，禁止飞机在公园上空 4 000 呎以下的高度飞行，但在某些特别情况则属例外。这项建议将于稍后提请行政会议通过，并会循正常程序提交立法会。

不准系泊区

15. 所有船只，尤其是前往公众码头上落乘客的船只，都有权在不构成妨害的情况下驶进或驶越毗邻主题公园的水域。不过，有关方面关注到在晚间烟花表演时，可能会有大量船只碇泊于公园对开的水域，以致公众安全受到威胁。因此，我们将修订《船舶及港口管制条例》（第 313 章）的附属法例，把香港迪士尼以南的水域划为不准系泊区（禁止碇泊区），只准许获授权的船只在该处碇泊。就公园的第一期计划来说，划设这个区域的工作较为简单。但是，假如将实施第二期计划，这个不准系泊区的范围便要扩大，以致影响到现有的部分碇泊区。所需的有关建议将于稍后提请行政会议通过，并会循正常程序提交立法会。

烟花表演

16. 要在本港陆上举行烟花表演，必须获得民政事务局局长批准。此外，亦须向海事处处长及身兼鑛务处处长的土木工程署署长申领各类许可证。现行的发牌制度主要为一年一度的农历新年烟花表演或间中举行的类似活动而设的。不过，与世界各地迪士尼乐园的做法一样，香港迪士尼每晚均会举行烟花表演，作为全日节目的高潮项目。烟花表演为时约 12 分钟，会在晚上九时至九时三十分之间举行，视乎季节而定。由于本港情况迥异，为了能加以配合，我们打算按照下列原则行事：

- (a) 在香港迪士尼营运首年，向香港主题公园公司发出每三个月续期一次的一系列牌照；
- (b) 其后，牌照会每年续期一次；



- (c) 如烟花表演的内容有变动，香港主题公园公司便须知会民政事务局局长。此外，如旧有牌照所列条款已经不再适用，香港主题公园公司亦须重新申领牌照；以及
- (d) 香港迪士尼必须符合当时的安全及保安规定，方可获得续牌。

长远来说，我们会考虑是否适宜签发有效期较长的牌照。

17. 香港主题公园公司会遵行牌照最初发出时正在实施的所有现行安全及环境标准。此外，该公司也会遵行每次续牌时的任何新订安全标准，以及尽可能遵行任何新订的环境标准。不过，迪士尼公司关注到，经过若干年后，环境标准，特别是噪音方面的标准，可能有所改变，以致不能再举行烟花表演。由于烟花表演是迪士尼乐园的重要节目，所以迪士尼公司已代表香港主题公园公司要求，而当局亦承诺，日后如打算修订该等法例，会特别考虑香港迪士尼的情况。

竹篙湾铁路支线

18. 鉴于预计会有大量游人和旅客前往主题公园专区，为了应付他们的交通需求，我们必须进行多个运输基建项目，而穿梭竹篙湾和阴澳之间的铁路便属其一。总纲计划协议规定，政府须与铁路营办商签订合约，在公园启用之前不久建成一条可投入服务的铁路支线。一个新的铁路车站会设于阴澳，让乘客从现有的地铁东涌线转乘竹篙湾铁路支线。

对环境的影响

19. 香港迪士尼发展计划，会在竹篙湾的填海土地上进行。一九九三年进行的大屿山港口及西部海港发展研究，原先把该区预留作货柜港口发展用途。有关当局在一九九四至九五年间完成三项环境影响评估研究，彻底探讨与填海工程和相关基建有关的环保问题。这些环境影响评估报告显示，若采取适当的缓解措施，便可以把工程对环境的影响加以控制，以符合有关的环保标准。上述环境影响评估报告已在一九九五年获环境问题咨询委员会在有附带条件的情况下通过，现备存于根据《环境影响评估条例》设立的登记册，供公众查阅。有关当局在填海工程的设计内，已跟进环境问题咨询委员会所定的附带条件。



20. 其后，渔农处在一九九六年四月至一九九八年四月期间，进行有关中华白海豚的研究。研究结果显示，为兴建香港迪士尼而填平的海域，并不属于该种海豚在香港的主要栖息地范围。一九九九年七月，我们完成了有关填海工程施工影响的环境检讨。检讨的结论是，在竹篙湾兴建香港迪士尼所需进行的填海工程，与在同一地点进行港口发展项目所需的填海工程相比，规模较小，因此估计该项工程对环境的影响，将较先前通过的环境影响评估报告所载者为轻微。检讨报告已于一九九九年九月二十七日提交环境问题咨询委员会。

21. 为研究自一九九五年以来更改土地用途对环境的影响，有关当局已根据《环境影响评估条例》，就大屿山北岸发展，包括小蚝湾、阴澳、青洲仔角及竹篙湾的发展，进行环境影响评估研究，历时超过一年，以了解近期的多项发展建议对环境的累积影响，并更新以往的环评结果。有关的环境影响评估报告会予以展示，以便在当局决定是否通过该报告前，让公众及环境问题咨询委员会提出意见。我们必须取得环境许可证，才可进行填海工程。此外，香港迪士尼发展计划是《环境影响评估条例》下的指定工程项目，会受该条例及其他有关环境法例严格管制。我们会就香港迪士尼发展计划再进行环境影响评估研究，以便再次确定及更新以往的研究结果，并且处理运作上的问题。有关的环境影响评估报告，会按照《环境影响评估条例》的规定展示，以便公众及环境问题咨询委员会提出意见。任何建造工程动工前必须领有环境许可证。

对经济的影响

22. 政府经济顾问已研究过计划对本港经济的影响。研究的结论是，按照基准预测，即我们和迪士尼公司协议进行发展计划时所依据的审慎业务预测，以现值计算在 40 年内的净经济收益为 1,480 亿元，其中大部分为带动园外其他经济活动而得到的收益。

对财政和人手的影响

23. 落实香港迪士尼发展计划共须增设 49 个职位，按薪级中点估计的年薪值为 35,265,840 元，每年平均职员开支总额为 59,362,498 元。政府的总投资额包括股本、贷款及基建开支，合共为 224.5 亿元。我们会在十一月二十六日提请财务委员会批准。

宣传安排

24. 我们会发出新闻稿，并会安排发言人回答传媒查询。



查询

25. 如对本摘要有任何查询，请与旅游事务助理专员黄智祖先生联络(电话号码：2810 2911；传真号码：2537 7725)。

经济局

旅游事务署

一九九九年十一月十八日

档号：ESB CR 18/2/511/98(99)

