

立法会参考数据摘要

以私人协约方式向海洋公园公司批出额外政府土地并相应修订乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分契约的建议

引言

在二零零六年十二月十九日的会议上，行政会议**建议**，行政长官指令 -

- A
- (a) 把位于海洋公园道及南朗山面积约 67,100 平方米的政府土地(如附件 A 所示)，以私人协约方式，按下文第 10 段列明的契约延展部份的条款，批予海洋公园公司，以及
 - (b) 按下文第 11 段所述条款相应修订乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分的契约条件。

理据

增拨土地扩建入口广场

2. 二零零五年十月，行政会议通过海洋公园重新发展计划(重新发展计划)，该计划涉及扩展海洋公园的范围。扩展范围包括目前在黄竹坑的驾驶学校及一个巴士总站所占用约 21,010 平方米的政府土地（该区），以便扩建海洋公园入口广场。扩展公园范围的理据如下-

- (a) 海洋公园现址范围内可供发展的平地有限；
- (b) 扩展公园范围是为扩建平台的入口广场和地面的泊车处，以应付重建后预期增加的访客人次；以及
- (c) 有了扩展区，各项工程可更顺畅地分期进行，以便海洋公园在整个重新发展工程进行期间继续开放。

3. 海洋公园公司其后向城市规划委员会(城规会)提交申请，把该区由「政府、机构或社区」地带和「道路」改划为「其它指定用途」注明「海洋公园」地带。二零零五年十一月，城规会同意申请。在根据《城市

规划条例》第 5 条的规定将该改划用途地带建议刊宪的期间，并无接获反对意见。

4. 受影响的黄竹坑驾驶学校用地，是以短期租约租予香港驾驶学院有限公司(驾驶学院)。该幅用地须要腾空，以便进行重新发展计划。二零零六年六月十六日，政府透过公开招标方式，把一幅邻近鸭脷洲工业区的短期租约用地批给新港驾驶学院有限公司(一间与驾驶学院有关连的公司)，以供设立新的驾驶学校。当局已向驾驶学院发出通知，终止黄竹坑驾驶学校用地的短期租约。

5. 政府须在二零零七年二月前，把黄竹坑驾驶学校用地批给海洋公园公司，以配合重新发展计划。当局正密切注视位于鸭脷洲的新驾驶学校的发展，以及有关黄竹坑驾驶学校用地交还政府的工作，以确保海洋公园公司可按照编定的发展时间表施工。

6. 扩展海洋公园的范围亦对现有的黄竹坑巴士总站造成影响。海洋公园公司建议把巴士总站西移，沿海洋公园道重置，新总站的位置在附件 B 以红线勾划。二零零六年九月，重置计划根据《道路(工程、使用及补偿)条例》获授权进行。海洋公园公司计划在二零零七年二月展开新总站的建造工程，以期在同年年底竣工。

B

增批一小块狭长形的土地

7. 此外，海洋公园公司要求政府沿现时批地西面界线批出一幅细小狭长形的土地，以便筑建一条园内行车道。该土地面积约为 270 平方米，在附件 B 以黄色显示。有关范围现为斜坡的一部分；海洋公园公司拟移去该斜坡，以便在园内筑建行车道。

B

增批地下地层以便建造地下缆车系统

8. 根据重新发展计划，海洋公园公司会建造地下缆车系统，既可作为机动游戏，亦可连接园内的「海滨乐园」和「高峰乐园」，与现有的吊车系统相辅相成。拟议的地下隧道会穿越南朗山的政府土地，如附件 A 所示。政府有必要把一幅面积约 45,820 平方米、属于政府土地的地下地层批给海洋公园公司，以便建造和使用该地下缆车系统。

A

9. 鉴于拟议路线位于「绿化地带」内，海洋公园公司已向城规会申请规划许可，以建造地下缆车系统。二零零六年六月，城规会批准有关申请。

批地契约延展部份的基本条款

10. 行政会议批准按批地文件所载延展部份的基本条款，条款列述如下：

- (a) 土地面积 : 约 67,100 平方米(有待测量)
- (b) 用途 : 非牟利海洋馆及公园, 以及事先获得地政总署署长以书面批准作公园以外的用途(包括但不限于商业广告宣传、娱乐、音乐会、水上表演、综合表演、展览、机动游戏、电影院和剧场表演)¹
- 额外地层: 一个地下缆车系统
- (c) 年期 : 直至二零四七年十二月三十一日²
- (d) 地价 : 1,000 元
- (e) 每年租金 : 额外土地不时调整的应课差饷租值的 3%
- (f) 行政费 : 无
- (g) 开始营运 : 合约日期起计 48 个月或地政总署署长可能批准的其它时期
- C (h) 其它主要发 : 详情载于附件 C, 包括终止或缩减规定土地用途条件及转让限制条款

D 11. 海洋公园现址座落已批出乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分³及乡郊建屋地段第 1085 号⁴。上文第 2 至 9 段注明所需土地会成为乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分的第二个增批部分。第二个增批部分批出时, 海洋公园公司会交还乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分内约 6,750 平方米的土地(如附件 D 所示), 以供重置新巴士总站及有关道路。为落实重新发展计划, 乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分某些现行的

¹与批出的乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分的契约条件相同。

²与批出的乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分的契约条件相同。

³乡郊建屋地段第 1020 号在一九七七年三月批出, 免收地价, 由一九七二年十二月二十二日起计年期 75 年。其增批部分(第一个增批部分)在一九八四年四月批出, 免收地价, 由一九七二年十二月二十二日起计年期 75 年。

⁴乡郊建屋地段第 1085 号在一九八七年十二月以象徵式地价(1,000 元)批出, 年期至二零四七年六月三十日止。

E

契约条件须要修订。修订契约的主要条款及条件载于附件 E。当局会处理相关的土地交还契据及修订契约事宜。

12. 第二个增批部分将会按照向非牟利团体批地的现行政策，以象征式地价批出，因为海洋公园公司属非牟利团体，而增批土地可落实海洋公园的重新发展计划，其目的是强化海洋公园作为一个公众康乐及教育公园的法定职能，正如《海洋公园公司条例》所订明的职能。

其它方案

13. 私人协约方式批地以外的其它方案并不适用。

建议的影响

F

14. 以私人协约方式批地的建议对经济、财政、环境和可持续发展的影响载于附件 F。建议符合《基本法》，包括有关人权的条文。建议对公务员和生产力没有影响。

公众咨询

15. 我们已经咨询旅游业策略小组、南区区议会及立法会经济事务委员会，他们均支持重新发展计划。我们亦已就黄竹坑驾驶学校迁往鸭脷洲以及重置巴士总站的建议咨询南区区议会，并获支持。

宣传安排

16. 我们会安排发言人解答传媒及公众查询。

背景

17. 海洋公园在一九七七年正式向公众开放。建造经费来自香港赛马会，并获政府免收地价或以象征式地价批拨土地。海洋公园自一九八七年七月一日起不再是香港赛马会的附属机构，而成为根据《海洋公园公司条例》成立的法定机构。公司主要法定职能之一，是管理海洋公园作为一个公众康乐及教育公园。

18. 二零零五年十月，行政会议通过重新发展计划，把海洋公园发展为世界级的海洋主题公园。二零零五年十二月，立法会财务委员会通过重新发展计划的建议财务安排。根据安排，政府会协助筹集 55.5 亿元工程费用的一半，方式是向海洋公园公司提供 13.875 亿元附属贷款，以及为该公司担保 13.875 亿元商业贷款连利息。二零零六年六月，海洋公园公司与政府和多家商业银行签订贷款协议。

19. 海洋公园公司已在现址范围内展开重新发展工程。根据重新发展计划，各项工程会分八期进行。每期都会推出一些新设施，第一项新设施可望于二零零七年年初启用，其它机动游戏 / 景点会在二零一二至一三年前陆续推出。

查询

20. 如有查询，请致电 2810 3137 与经济发展及劳工局旅游事务助理专员苏贝茜女士联络。

经济发展及劳工局
二零零六年十二月二十二日



以粉紅色標明的面積約為21 280 平方米
COLOURED PINK AREA 21 280 SQUARE METRES (ABOUT)
以粉紅色綴黑斜線標明的面積約為45 820 平方米
COLOURED PINK HATCHED BLACK AREA 45 820 SQUARE METRES (ABOUT)
比例尺 Scale 1 : 6000
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 METRES

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處
District Lands Office, Hong Kong West and South
Lands Department
圖則由地政總署製圖
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
擬議之鄉郊建屋地段編號1020及增批部份的第二次增批部份的圖則
LOCATION PLAN
PLAN SHOWING THE PROPOSED 2nd EXTENSION TO
RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
測量圖號 Survey Sheet No. 11-SW-0, 15-NW-8
發展新圖編號 Layout Plan No.
參考圖號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM7901-1-X

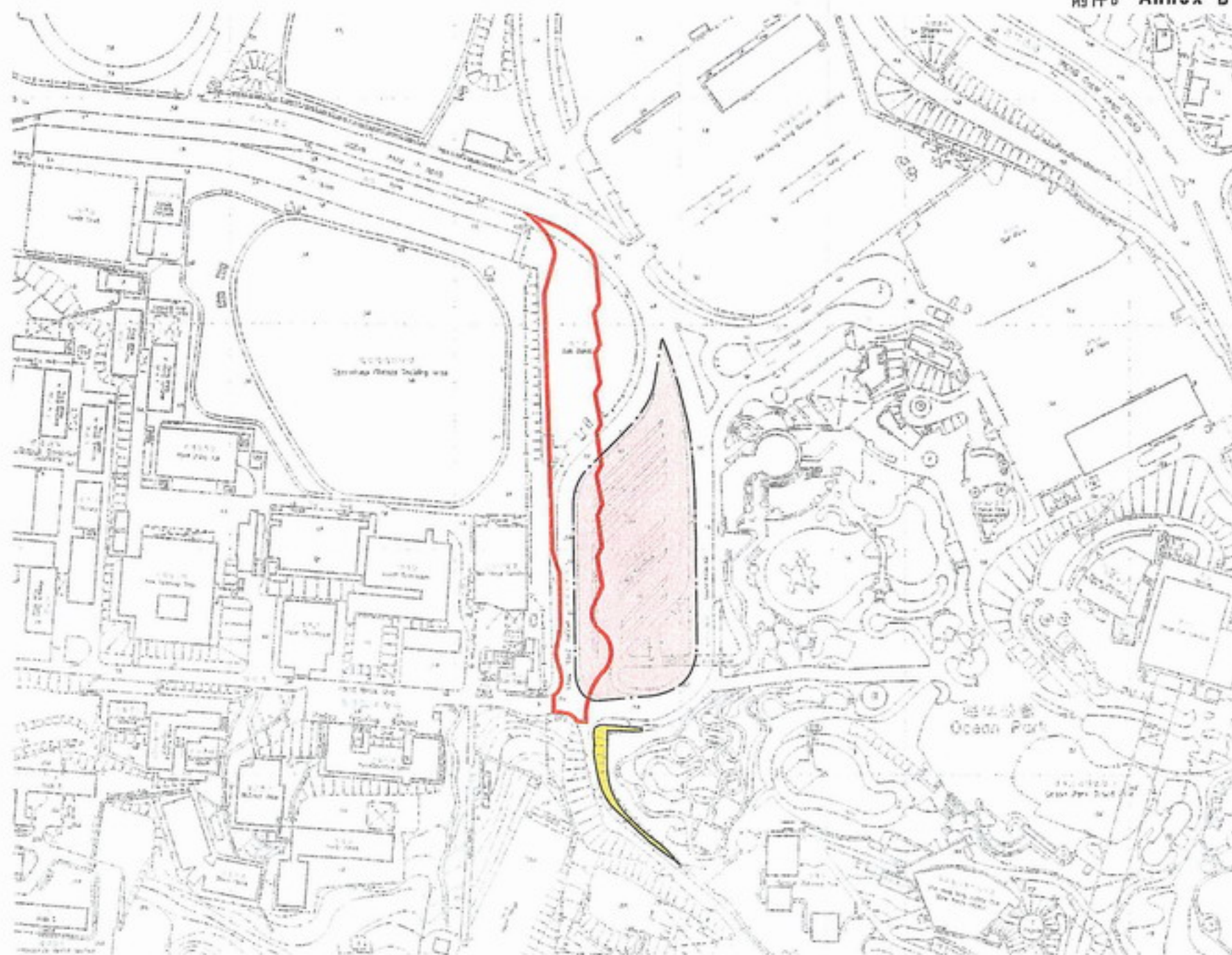


位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000

-  現有巴士總站
EXISTING BUS TERMINUS
-  重置的巴士總站及海洋公園路
RE-PROVISIONED BUS TERMINUS AND OCEAN PARK ROAD
-  一小塊狹長形的土地
A SMALL STRIP OF LAND



比例尺 Scale 1 : 2000
METRES 50 0 50 100 150 200 METRES

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處
District Lands Office, Hong Kong West and South
Lands Department

西貢白蟻島測量處
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
現有巴士總站及重置的巴士總站及海洋公園路的圖則
LOCATION PLAN
PLAN SHOWING THE EXISTING BUS TERMINUS
AND THE RE-PROVISIONED BUS TERMINUS AND OCEAN PARK ROAD

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-24D & 25C
發展藍圖編號 Layout Plan No.
參考圖編號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM7901-2-X

以私人协约方式批地的其它主要发展条件

- (i) 终止或缩减规定土地用途
- (ii) 保护地下铁路
- (iii) 水务专用范围
- (iv) 地锚桩基保养
- (v) 由地政总署法律咨询及田土转易处认为合适的其它轻微改动 / 更新

注：根本契约的转让限制将适用于第二个增批部分



位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000

由鄉郊建屋地段編號1020及增批部份交還的土地
AREA TO BE SURRENDERED
FROM RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO



比例尺 Scale 1 : 2000
METRES 50 0 50 100 150 200 METRES

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處
District Lands Office, Hong Kong West and South
Lands Department
圖則由地政總署製圖
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

位置圖
由鄉郊建屋地段編號1020及增批部份交還的土地
LOCATION PLAN
AREA TO BE SURRENDERED FROM RBL No.1020 & THE EXTENSION THERETO

檔案編號 File No. DLO/HS 31/SHPT/82(C) II
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-24D & 25C
發展藍圖編號 Layout Plan No.
參考圖編號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM7901-3-X

契约修订的主要条款及条件

- (i) 开拓绿色部分 : 在协议日期起计 48 个月内, 或经地政总署署长 (“署长”) 核准的延长期限内, 在修改图则上以绿边标示的部分, 建造属于日后公众道路的路段, 以及公众巴士总站。
- (ii) 车辆通道 : - 位置在修改图则上 XYZ 各点之间, 或经署长核准的其它地点;
- 位置在修改图则上 UVW 与 RTS 各点之间, 或经署长核准的其它地点, 以供海洋公园作管理或紧急用途。
- (iii) 停车需求 : 停车位的数目须符合以下规定, 或按照署长核准的数目设置:
- 长 5 米、阔 2.5 米、通行高度 2.4 米的汽车停车位 550 个;
 - 长 5 米、阔 3.5 米、通行高度 2.4 米的残疾人士汽车停车位 6 个;
 - 长 2.4 米、阔 1 米、通行高度 2.4 米的电单车停车位 28 个; 以及
 - 长 12 米、阔 3.5 米、通行高度 3.8 米的旅游巴士停车位 100 个。
- (iv) 货物装卸及乘客上落需求 : 上落客 / 货区的数目须符合以下规定, 或按照署长核准的数目设置:
- 长 5 米、阔 2.5 米、通行高度 2.4 米的汽车上落区 7 个;
 - 长 5 米、阔 2.5 米、通行高度 2.4 米的出租车 (的士) 上落区 5 个 (连 10 个的士轮候车位);

- 长 12 米、阔 3.5 米、通行高度 3.8 米的旅游巴士上落区 9 个；
- 长 7 米、阔 3.5 米、通行高度 3.6 米的轻型货车上落区 2 个；
- 长 11 米、阔 3.5 米、通行高度 4.7 米的中 / 重型货车上落区 2 个；以及
- 长 12 米、阔 3.5 米、通行高度 6 米的专利巴士上落区 3 个。

(v) 渠务保留地 : - 修改图则上注明“D.R.”，并以粉红色缀黑斜线以及粉红色缀黑斜线加蓝网点标示的渠务保留地（以粉红色缀黑斜线，以及粉红色缀黑斜线加蓝网点标示的部分），不得搭建任何构筑物或构筑物的支撑。

- 如事先获署长按其不时施加的条款及条件发出书面同意，或可在渠务保留地（以粉红色缀黑斜线，以及粉红色缀黑斜线加蓝网点标示的部分）之上或之内，搭建建筑物或构筑物，或为建筑物或构筑物其中一部分搭建支撑。

- 如事先获署长按其不时施加的条款及条件发出书面同意，承批人可自费，并以符合渠务署署长要求的方式，为渠务保留地（以粉红色缀黑斜线，以及粉红色缀黑斜线加蓝网点的部分）所有公共排水系统（包括排水渠及污水渠）进行改道。

(vi) 在第二个增批部分，或乡郊建屋地段第 1020 号及其增批部分的边界内提供临时公共交通设施。

- (vii) 不得压碎岩石。
- (viii) 损毁公用设施。
- (ix) 水管接驳权。
- (x) 毗邻土地的通行权。
- (xi) 开拓黄色黑网点部分作公众休憩及紧急车辆通道之用。
- (xii) 保护黄色黑网点部分的公路结构。
- (xiii) 终止或缩减规定土地用途条款(现行条款将会更新)。
- (xiv) 由地政总署法律咨询及田土转易处认为合适的其它轻微改动/更新。

以私人协约方式批地的影响

对财政的影响

1. 扩建入口广场所需的额外土地，现时由一所驾驶学校及巴士总站占用。驾驶学校每月缴交租金281,667元，因此终止驾驶学校租约对财政的影响不大。不过，若以免费或只收象征式地价的方式，向海洋公园公司增拨可作其它用途的额外土地，会令政府损失土地收益。重置巴士总站的费用，会纳入海洋公园公司的重新发展预算，因此不会对政府的财政造成额外影响。至于预备拨作兴建地下缆车系统的一段政府土地，由于位处「绿化地带」，现时并未为政府带来任何收益。

对经济的影响

2. 根据概括的经济评估，按现值计算，海洋公园经过重新发展后，可在40年内带来可量化净经济收益约400至480亿元。在创造就业方面，重新发展计划会在2008-09年度为香港经济创造2,600至4,000个等同全职的额外职位；到了2021-22年度，数目更会上升至约11,300至12,800个。

对环境的影响

3. 海洋公园重新发展计划属于《环境影响评估条例》（第499章）（“该条例”）附表2指定的工程项目。该计划的环境影响评估（“环评”）报告已在2006年7月12日根据该条例获得批准，海洋公园公司亦在2006年7月28日获发环境许可证。环评报告的结论认为，可以控制该计划对环境造成的影响，确保不超出该条例和《环境影

响评估程序的技术备忘录》所定的规限。海洋公园公司会实施环评报告建议的措施。

对可持续发展的影响

4. 重新发展海洋公园的建议，会促进香港旅游业发展，增强香港作为区内旅游胜地的竞争力。重新发展计划亦有助提高市民的海洋存护意识，并秉承可持续发展的原则，提升香港在文娱康体方面的活力。