

立法會參考資料摘要

香港迪士尼樂園

引言

在一九九九年十一月十六日的會議上，行政會議建議並由行政長官指令：

- (a) 以私人協約方式，把大嶼山竹篙灣一幅面積約 126 公頃的用地（“第一期用地”）批給香港國際主題公園有限公司（香港主題公園公司），為期 50 年，期滿有權再續期 50 年；
- (b) 授權地政總署署長簽訂一項認購權契約，讓香港主題公園公司可同樣以私人協約方式購買毗鄰一幅面積約 54 公頃的用地，為期 50 年，以興建第二個國際主題公園。這項認購權有效期 20 年，期滿可再延長兩次，但以總共延長不超過 10 年為限；
- (c) 授權地政總署署長簽訂一項先買權契約，讓香港主題公園公司在行使上述認購權之日起計 10 年內可優先購買上文 (b) 項所述用地毗鄰的另一幅用地，以興建第三個主題公園；
- (d) 授權地政總署署長簽訂限制性契約，在香港迪士尼樂園（香港迪士尼）附近的土地實施某些有關高度、建築物及用途的限制；
- (e) 授權政府簽訂牌照協議，把香港迪士尼附近的公眾碼頭、公共交通交匯處及水上康樂活動中心（包括一個將同時作灌溉用途的湖）交由香港主題公園公司管理和維修，並由該公司承擔所需費用；



- (f) 原則上批准在香港迪士尼附近劃設限制飛入區；
- (g) 原則上批准在香港迪士尼以南水域劃設不准繫泊區；
- (h) 原則上批准向香港迪士尼發出長期可予續期的許可證，讓香港迪士尼在符合現行一切有關安全及環境的法例與規定的情況下，舉行晚間煙花表演，而無需重覆提請行政會議通過；以及
- (i) 承諾政府日後若考慮修訂有關環境的法例，而修訂內容又可能會對上述煙花表演加以禁止或嚴格限制時，將會特別顧及香港迪士尼的情況。

2. 行政會議亦知悉當局承諾與鐵路服務營辦商簽訂合約，開辦來往竹篙灣與陰澳的穿梭鐵路服務。

背景及論據

3. 過去一年多，當局一直與迪士尼公司談判可否在本港興建一個名為香港迪士尼樂園的世界級國際主題公園及度假勝地。現時，雙方已經達成協議，如行政會議、立法會轄下財務委員會及迪士尼公司董事局通過，便可付諸實行。

4. 根據該項協議，政府須負責進行整套基建工程，其中包括在大嶼山竹篙灣填海開拓約 280 公頃的土地、進行土地平整工程、興建道路、敷設排污、渠務及供水系統、興建公眾碼頭、公共交通交匯處、水上康樂活動中心，以及設置相關的政府、機構及社區設施等，工程費用為 136 億元。

5. 香港迪士尼會由香港主題公園公司負責興建和經營，該公司屬合資性質，政府將會持有 57% 股權，迪士尼公司則會持有 43%。假如不把地價計算在內，預計第一期計劃設施開幕時的成本為 141 億元，有關的融資安排如下：

政府以現金注資

以億元計

32.5



| | |
|------------|-------|
| 迪士尼公司以現金注資 | 24.5 |
| 政府貸款 | 61* |
| 商業貸款 | 23* |
| | <hr/> |
| | 141 |

* 已包括化作本金的利息，分別為 5 億元及 2 億元左右。

批地

6. 經過廣泛的磋商，地政總署署長已就第一期用地的建議批地條款與香港主題公園公司達成“準備建議批地”的協議。值得注意的地方，是香港主題公園公司要求政府首先批地 50 年，期滿後再按當時的條款續批 50 年，而毋須支付額外的地價。考慮到這項計劃的情況特殊，其中包括所有其他迪士尼樂園的土地業權，均由迪士尼公司永久持有，該項 50 年再加 50 年的批地方式已被接納。這是例外的安排，但符合基本法的規定。在現行政策下，新的土地契約是以 50 年期批出(由批地當日起計)的，至於有續約權的土地契約期滿時，便按相同(或類似)的條款續期，而毋須繳付額外的地價，但須支付相當於 3% 應課差餉租值的每年地租。因此，當局認為香港主題公園公司現在要求訂下類似安排是合理的。第一期用地的地價為 40 億元，是按比例計算的填海及土地平整預算費用；香港主題公園公司將會發行等額的附屬股份，以支付這筆地價。

第二期用地認購權

7. 其他地方現有的迪士尼樂園都已全部擴充，或正進行擴充，以設立第二個(或多個)主題公園。我們自然希望香港迪士尼能夠同樣營辦成功。為此，在香港主題公園公司要求下，有關當局建議給予該公司認購權，讓其認購緊貼第一期用地以東的一幅土地，以進行第二期發展計劃(“第二期用地”)。認購權的有效期為 20 年，由簽署有關協議日期起計。香港主題公園公司享有自動續期五年的權利，以及在符合若干條件下再予續期五年的權利。地價已定為 28.12 億元(以一九九九年價格計算，並會因應通脹按綜合消費物價指數而調整)，以現金或有關各方議定的方式繳付。倘若在 20 年後認購權仍未行使或續期，便會失效。不過，香港主題公園公司仍有兩次機會把認購權續期五年，而第二次續期五年是附有條件的，即入場人數未達 1 000 萬人次



的目標水平，但到達 800 萬人次的第二目標水平。雖然香港主題公園公司享有認購權，但該幅土地仍可作各類暫時用途，只要這些用途與毗鄰主題公園的發展互相協調便可。

先買權

8. 在適當時候，有關當局亦會在(擬議的)第二期用地以東的地方進行填海，並且把所得的土地批出。為了保留興建第三個主題公園的可能性，香港主題公園公司要求獲得以當時市場價格及按照正常批地條款購買該幅土地的先買權。有鑒於在同一地點興建第三個迪士尼主題公園，將可和另外兩個主題公園互相配合，發揮更大作用，從而為本港旅遊業帶來重大裨益，當局已同意給予香港主題公園公司這項先買權，有效期為十年，由香港主題公園公司行使認購權或認購權有效期屆滿或遭放棄(以較早者為準)的日期起計。

限制性契約

9. 迪士尼主題公園的重要特色，就是園外的人無法望見內裏的童話天地，而園內的人又不能看到外面的真實世界，藉以保持夢幻的氣氛。因此，雙方在整個談判過程中均同意作出適當的安排，保障公園的景觀不受破壞。為此，迪士尼公司的規劃人員製備了一系列地圖，顯示公園附近日後的發展不准超越的高度。為了向香港主題公園公司提供一個法律上可予執行的機制，以便在這方面為公園提供保障，我們同意簽訂限制性契約。這份契約將會在土地註冊處登記，並對有關的政府土地，以及政府在私家地段方面的復歸權益具約束力。另外，我們亦同意保留香港迪士尼園址毗鄰地帶的天然景致，故不會在園址南面進行填海工程。

10. 上述契約不會影響現有的發展項目及擁有人的現有權益。然而，對於新發展/重建項目而言，契約規定政府(只要具有法律上的權力)不可批准超越高度限制或不符特定用途的計劃。由於契約對政府土地及私家地段均有影響，地政總署署長已獲授權簽署該契約。

11. 為使這個世界一流的主題公園的環境得以保持，我們需要確保園址四周的用途與之協調。因此，當局與迪士尼公司的代表就陰澳、



竹篙灣及青洲仔東部的發展議定了一系列互相協調的用途。根據契約，政府不得批准與該等用途不符的土地用途。

12. 除簽訂契約外，當局亦會擬備涵蓋坪洲及愉景灣的分區計劃大綱草圖，以及在有需要時採取行動執行契約條款。

公眾設施的管理

13. 支援香港迪士尼計劃的公共工程當中，包括一個水上康樂活動中心、在擬建的竹篙灣鐵路車站附近的一個公共交通交匯處及一個公眾碼頭。這些設施通常由有關的政府部門負責管理和維修。不過，迪士尼公司所關注的，是確保這些設施的管理和維修水準能達至與迪士尼的一貫優越標準。因此，我們已同意由香港主題公園公司管理和維修這些設施，以及自行承擔有關的費用。為了在法律上規定這個情況，我們將根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)發出許可證。香港主題公園公司會支付標準的許可證費用。

限制飛入區

14. 竹篙灣的選址是經審慎甄選程序選定的。香港國際機場的進場/離場航道中並無既定航道直接越過該處，而且須飛越該處的飛機數目甚少。不過，迪士尼公司曾表示擔憂日後情況或會改變，一些飛機可能飛越該處，而一些飛船亦可能在該處上空向公園內的遊客展示宣傳標語，或作出破壞公園景觀的行為。為免出現這類情況，我們將在《民航條例》(第 448 章)之下制定附屬法例，禁止飛機在公園上空 4 000 呎以下的高度飛行，但在某些特別情況則屬例外。這項建議將於稍後提請行政會議通過，並會循正常程序提交立法會。

不准繫泊區

15. 所有船隻，尤其是前往公眾碼頭上落乘客的船隻，都有權在不構成妨害的情況下駛進或駛越毗鄰主題公園的水域。不過，有關方面關注到在晚間煙花表演時，可能會有大量船隻碇泊於公園對開的水域，以致公眾安全受到威脅。因此，我們將修訂《船舶及港口管制條例》(第 313 章)的附屬法例，把香港迪士尼以南的水域劃為不准繫泊區(禁止碇泊區)，只准許獲授權的船隻在該處碇泊。就公園的第



一期計劃來說，劃設這個區域的工作較為簡單。但是，假如將實施第二期計劃，這個不准繫泊區的範圍便要擴大，以致影響到現有的部分碇泊區。所需的有關建議將於稍後提請行政會議通過，並會循正常程序提交立法會。

煙花表演

16. 要在本港陸上舉行煙花表演，必須獲得民政事務局局長批准。此外，亦須向海事處處長及身兼鑛務處處長的土木工程署署長申領各類許可證。現行的發牌制度主要為一年一度的農曆新年煙花表演或間中舉行的類似活動而設的。不過，與世界各地迪士尼樂園的做法一樣，香港迪士尼每晚均會舉行煙花表演，作為全日節目的高潮項目。煙花表演為時約 12 分鐘，會在晚上九時至九時三十分之間舉行，視乎季節而定。由於本港情況迥異，為了能加以配合，我們打算按照下列原則行事：

- (a) 在香港迪士尼營運首年，向香港主題公園公司發出每三個月續期一次的一系列牌照；
- (b) 其後，牌照會每年續期一次；
- (c) 如煙花表演的內容有變動，香港主題公園公司便須知會民政事務局局長。此外，如舊有牌照所列條款已經不再適用，香港主題公園公司亦須重新申領牌照；以及
- (d) 香港迪士尼必須符合當時的安全及保安規定，方可獲得續牌。

長遠來說，我們會考慮是否適宜簽發有效期較長的牌照。

17. 香港主題公園公司會遵行牌照最初發出時正在實施的所有現行安全及環境標準。此外，該公司也會遵行每次續牌時的任何新訂安全標準，以及盡可能遵行任何新訂的環境標準。不過，迪士尼公司關注到，經過若干年後，環境標準，特別是噪音方面的標準，可能有所改變，以致不能再舉行煙花表演。由於煙花表演是迪士尼樂園的重要節



目，所以迪士尼公司已代表香港主題公園公司要求，而當局亦承諾，日後如打算修訂該等法例，會特別考慮香港迪士尼的情況。

竹篙灣鐵路支線

18. 鑑於預計會有大量遊人和旅客前往主題公園專區，為了應付他們的交通需求，我們必須進行多個運輸基建項目，而穿梭竹篙灣和陰澳之間的鐵路便屬其一。總綱計劃協議規定，政府須與鐵路營辦商簽訂合約，在公園啟用之前不久建成一條可投入服務的鐵路支線。一個新的鐵路車站會設於陰澳，讓乘客從現有的地鐵東涌線轉乘竹篙灣鐵路支線。

對環境的影響

19. 香港迪士尼發展計劃，會在竹篙灣的填海土地上進行。一九九三年進行的大嶼山港口及西部海港發展研究，原先把該區預留作貨櫃港口發展用途。有關當局在一九九四至九五年間完成三項環境影響評估研究，徹底探討與填海工程和相關基建有關的環保問題。這些環境影響評估報告顯示，若採取適當的緩解措施，便可以把工程對環境的影響加以控制，以符合有關的環保標準。上述環境影響評估報告已在一九九五年獲環境問題諮詢委員會在有附帶條件的情況下通過，現備存於根據《環境影響評估條例》設立的登記冊，供公眾查閱。有關當局在填海工程的設計內，已跟進環境問題諮詢委員會所定的附帶條件。

20. 其後，漁農處在一九九六年四月至一九九八年四月期間，進行有關中華白海豚的研究。研究結果顯示，為興建香港迪士尼而填平的海域，並不屬於該種海豚在香港的主要棲息地範圍。一九九九年七月，我們完成了有關填海工程施工影響的環境檢討。檢討的結論是，在竹篙灣興建香港迪士尼所須進行的填海工程，與在同一地點進行港口發展項目所需的填海工程相比，規模較小，因此估計該項工程對環境的影響，將較先前通過的環境影響評估報告所載者為輕微。檢討報告已於一九九九年九月二十七日提交環境問題諮詢委員會。



21. 為研究自一九九五年以來更改土地用途對環境的影響，有關當局已根據《環境影響評估條例》，就大嶼山北岸發展，包括小蠔灣、陰澳、青洲仔角及竹篙灣的發展，進行環境影響評估研究，歷時超過一年，以了解近期的多項發展建議對環境的累積影響，並更新以往的環評結果。有關的環境影響評估報告會予以展示，以便在當局決定是否通過該報告前，讓公眾及環境問題諮詢委員會提出意見。我們必須取得環境許可證，才可進行填海工程。此外，香港迪士尼發展計劃是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，會受該條例及其他有關環境法例嚴格管制。我們會就香港迪士尼發展計劃再進行環境影響評估研究，以便再次確定及更新以往的研究結果，並且處理運作上的問題。有關的環境影響評估報告，會按照《環境影響評估條例》的規定展示，以便公眾及環境問題諮詢委員會提出意見。任何建造工程動工前必須領有環境許可證。

對經濟的影響

22. 政府經濟顧問已研究過計劃對本港經濟的影響。研究的結論是，按照基準預測，即我們和迪士尼公司協議進行發展計劃時所依據的審慎業務預測，以現值計算在 40 年內的淨經濟收益為 1,480 億元，其中大部分為帶動園外其他經濟活動而得到的收益。

對財政和人手的影響

23. 落實香港迪士尼發展計劃共須增設 49 個職位，按薪級中點估計的年薪值為 35,265,840 元，每年平均職員開支總額為 59,362,498 元。政府的總投資額包括股本、貸款及基建開支，合共為 224.5 億元。我們會在十一月二十六日提請財務委員會批准。

宣傳安排

24. 我們會發出新聞稿，並會安排發言人回答傳媒查詢。

查詢

25. 如對本摘要有任何查詢，請與旅遊事務助理專員黃智祖先生聯絡(電話號碼：2810 2911；傳真號碼：2537 7725)。



經濟局

旅遊事務署

一九九九年十一月十八日

檔號：ESB CR 18/2/511/98(99)

