

## 馬灣公園的批地及其他合約安排

\*\*\*\*\*

政府今日（三月三十一日）公布已簽立批地文件以象徵式地價批地予馬灣公園有限公司（該公司是新鴻基地產發展有限公司（新鴻基）全資擁有的附屬公司），以發展及營運馬灣公園。馬灣公園是一項社區計劃，並不會賺取任何商業利潤。為確保馬灣公園第二期能按時落成及整個馬灣公園得到良好管理，政府亦已與新鴻基簽立一份補充協議和一份管理協議。

政府與新鴻基在一九九七年六月簽署項目協議，訂明在馬灣島推行各項發展項目，包括興建馬灣公園。

在整個馬灣公園的批地文件簽立之前，馬灣公園第一期的重點設施(即「挪亞方舟」(多功能中心與頂層酒店))在二〇〇八年十二月起以象徵式租金的短期租約開始營運。馬灣公園第一期的其他主要設施包括「大自然公園」(生態公園)及「太陽館」(設有太陽望遠鏡的教育中心)。項目協議沒有訂明第二期發展的細節和落成日期。政府的計劃是在與新鴻基就第二期發展達成共識後簽立整個馬灣公園的批地文件。

政府與新鴻基經過磋商現時已經就馬灣公園第二期的落成以及整個馬灣公園的財務和管理安排達成協議。雙方同意馬灣公園第二期發展將會按城市規劃委員會在二〇一四年核准的馬灣公園總綱發展藍圖，集中保育、修復和翻新馬灣舊村，以活化再用。馬灣的舊村屋會翻新作藝術村，提供藝術工作室、工作坊、零售、以及餐飲地方。歷史遺跡，包括天后廟、九龍關紀念碑和碑石、以及「梅蔚」石刻，均會被保育。雙方亦同意馬灣公園第二期將會在批地日期起計三年內建成。

發展局發言人說：「政府期望馬灣公園第二期早日落成，並有助促進本地及非本地旅遊業。」

馬灣公園（包括第一期及第二期）是一項不賺取商業利潤的社區計劃。項目協議訂明馬灣公園的建設費用由公帑資助，上限為 10.3148 億元。該上限是根據新鴻基應就珀麗灣所在地段支付的地價中所預留款項的金額釐定。馬灣公園第一期以及待第二期落成的整個馬灣公園是由馬灣公園有限公司以自負盈虧和商業可持續原則營運，而任何營運的盈利均會回撥予馬灣公園。

批地文件、補充協議及管理協議訂定政府與新鴻基在以下範疇的

- (一) 整幅馬灣公園用地（包括第一期及第二期用地）將會以單一批地批予馬灣公園有限公司，批地日期追溯至二〇〇八年十二月三十一日（即第一期主要設施開始營運之日），批地期限至二〇二九年十二月三十日，並收取象徵式地價，符合馬灣公園作為不賺取利潤的社區計劃性質。按一貫的政策，政府會在接近批地屆滿日期時及在政府和新鴻基雙方同意下再考慮續期與否；
- (二) 新鴻基須在批地日期起計三年內完成和開始運作馬灣公園第二期；
- (三) 新鴻基最多可以動用 5,735 萬元作興建馬灣公園第二期。該 5,735 萬元是馬灣公園發展的開支上限 10.3148 億元中未動用餘額。新鴻基將自行承擔所有超出 5,735 萬元的第二期建築費；
- (四) 新鴻基已付還政府一共 3.4051 億元的利息（包括由 1997 年預留款項的未動用餘額一直累計的利息 3.3931 億元，以及新鴻基為建造馬灣公園第二期保留的 5,735 萬元未動用餘額所衍生的 120 萬元預付利息）。新鴻基亦已向政府退還基礎建設費用所節省的 280 萬元以及因減少為受影響私人土地業權人興建的鄉村式屋宇數目而節省的 3,576 萬元；
- (五) 雖然馬灣公園第一期營運至今一直錄得虧損，馬灣公園有限公司已同意成立一項儲備金，以保留任何經扣除合理營運成本的純利，而儲備金只供維修、保養及改善馬灣公園之用。最終的儲備金結餘（如屬正數）在批地年期屆滿後（如不獲續期）須付還政府。出於善意表示，新鴻基將注入 2,100 萬元到儲備金；
- (六) 馬灣公園有限公司的董事會人數將擴大至十人，其中五位成員須由政府提名。由政府提名的董事的職責包括監察馬灣公園有限公司的表現、確保馬灣公園有限公司妥善營運並履行其職責，以及在興建、管理和營運馬灣公園方面保障公眾利益；
- (七) 新鴻基作為馬灣公園有限公司的母公司提供了一項「公司擔保」，擔保馬灣公園有限公司的表現，並如若政府根據批地文件行使權力重收馬灣公園用地，或根據管理協議行使權力接手維修及／或營運馬灣公園，須按政府要求支付補救馬灣公園有限公司任何違

約情況的預計費用（上限為 7,000 萬元）。

發言人說：「補充協議及管理協議均具法律約束力，有關協議將奠定穩固的基礎確保馬灣公園第二期能按時落成，並使馬灣公園得以妥善營運。」

政府將會透過發展局局長提名五位相關政策局和政府部門的官員以及有社區計劃經驗的非官方人士進入馬灣公園有限公司的董事會。政府將致力在下月左右完成有關提名。

另一方面，自二〇〇九年開始運作，成員包括由新鴻基及政府提名的諮詢委員會會繼續就公園的營運、維修及管理向馬灣公園有限公司提供意見。

發言人表示：「批地文件、補充協議及管理協議是根據一九九七年中簽立的項目協議內的框架而進一步訂定。簽立批地文件、補充協議及管理協議將確保包括第二期在內的整個馬灣公園落成並成為一個得到妥善管理的社區設施。地政總署和政府提名的董事會從公眾利益的角度密切監察馬灣公園第二期的落成進度以及整個馬灣公園的營運。」

完

2021 年 3 月 31 日（星期三）