

西區公眾貨物裝卸區三個已釋出停泊位的建議短期用途

目的

本文旨在向中西區海濱工作小組（工作小組）介紹，政府在聽取海濱事務委員會、中西區區議會和其他持份者的意見後，就落實西區公眾貨物裝卸區三個已釋出停泊位的短期用途所作出的建議以及未來路向。

二零一八年一月四日舉行的中西區區議會第十二次會議

2. 在該次會議上，應中西區區議會的邀請，發展局詳細介紹了有關西區公眾貨物裝卸區前一號至三號泊位（用地）的兩個短期用途方案，並與議員和列席的地區代表和關注團體進行深入討論。簡而言之，根據過往和中西區區議會和海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組（專責小組）所進行的討論而提出的兩個方案，均建議把約 2 000 平方米用地，透過公開招標租予非牟利團體或社會企業，用作提供休閒農耕和其他輔助設施。兩個方案的最大分別，在於餘下約 5 500 平方米的公眾休憩用地，是否交予非牟利團體或社會企業營運（方案一）或由政府管理（方案二）。

3. 會上通過以下動議：

「本會要求政府盡快開放西環裝卸區內 1-3 號碼頭停泊位予公眾使用，並詳細解釋作為短期用途的社區設施包括社區園圃及供居民使用的活動空間的計劃。同時要求政府盡快為長遠用途進行規劃及諮詢公眾，及須確保西環碼頭海濱往後繼續是一開放暢達的公共空間，長遠建立連貫海濱長廊。」

上次會議的文件及發展局就上述動議提交的回應，見 附件一。

與持份者的諮詢

4. 自二零一六年十二月以來，發展局參與了多場會議，與中西區區議會、海濱事務委員會和其他持份者，就以三年短期租約在有關用地推展短期用途交換意見。有關會議表列於 附件二，重點事項載列如下-

- (一) 在有關用地設立社區苗圃的構思，由工作小組於二零一六年十二月在考慮地區意見後首先提出。政府在考慮相關建議後，就初步推展方案分別於二零一七年一月和三月徵詢了專責小組和中西區區議會的意見，並獲得其支持。我們最近於二零一八年一月就有關短期用途的主要落實安排，包括兩個具體方案，再次徵詢中西區區議會和專責小組的意見。
- (二) 有關社區苗圃的構思於二零一七年十月的施政報告中公佈。隨後一些關注團體透過不同渠道，包括記者會和致發展局的信函，表達他們的意見。我們一直密切留意這些意見。
- (三) 發展局已就有關事宜與關注團體在不同場合見面並交換意見(見附件二第四至七項)。其中一次會面更特別安排發展局副局長親身與關注團體會面，進行面對面直接溝通。中西區民政事務專員亦有與關注團體緊密聯絡，並將他們的意見轉達發展局考慮。我們認為政府已充分地聆聽不同持份者的意見，並在落實用地未來三年的短期用途方案時充分加以考慮。

- (四) 關注團體在不同會面中和公眾場合表達的意見相對一致，即是希望有關用地可立即按現時情況開放予公眾使用。
- (五) 考慮至今收到的意見，發展局認為有關用地由於面積廣闊，在社區苗圃外仍可容納其他用途。為滿足不同方面的期望，我們遂於今年一月的會議，向專責小組和中西區區議會提出利用有關用地約 20% 的面積作休閒農耕和其他輔助設施，而餘下的約 80% 面積（包括海濱長廊部分）用作休憩用地供公眾享用。有關混合用途模式旨在滿足不同持份者的需求，應可獲得地區支持。

公眾休憩用地的管理

5. 餘下尚待決定的事宜，是會否讓未來獲得短期租約營運社區苗圃的非牟利團體或社會企業，負責管理公眾休憩用地的部分，或讓康樂及文化事務署（康文署）接管有關管理工作。我們得悉到有意見擔心非牟利團體或社會企業是否有足夠財政支持和技術能力管理大幅公眾休憩用地。因此在上次中西區區議會會議後，我們也接觸了幾家慈善機構和提供福利服務的非牟利團體，就上文所述的兩個方案非正式地徵詢了他們的意見。他們絕大多數支持政府租出空置政府用地作社區用途，並認為社區內對休閒農耕活動有殷切的需求，亦有不少非牟利團體和社會企業具備相關知識和能力，營運以開放模式運作的社區苗圃。

6. 另一方面，由於財政負擔和法律責任問題，相關的團體都不大願意承擔大幅公眾休憩用地的管理和維修保養工作。由於用地只允許有限的商業活動，所帶來收入都不太可能抵銷相關的管理和維修保養支出。有關的資金差額需要由非牟利團體和社會企業承擔。考慮到需要全日 24 小時開放

公眾休憩用地，他們認為會對有關非牟利團體和社會企業帶來過多的責任。然而若有關用地由康文署管理，預計這些團體可與該署合作，於用地內舉辦社區活動，例如舉辦兒童同樂日或環保/藝術活動等。添馬公園內早前舉辦的玫瑰燈海園和英國文化節都是團體提到的相關成功例子。

7. 有見及上述非正式渠道所蒐集到的意見，我們建議推展方案二，即把約 2 000 平方米用地租予非牟利團體或社會企業用作休閒農耕和其他輔助設施。餘下約 5 500 平方米的公眾休憩用地，則由康文署以既定模式管理。我們亦建議在開展有關社區苗圃的招標時，同時在約 5 500 平方米的公眾休憩用地分階段進行小型工程，以改善安全和休憩設施。這些工程會包括臨海加設圍欄，提供燈光和座椅，重新鋪設地磚等。

8. 我們認為方案二是現時情況下最為可行的建議。有關安排不但可透過混合模式，根據不同用家的需要容納不同用途，更可透過營運社區苗圃引入非政府組織管理海濱用地。此外，由康文署管理經提升設施的公眾休憩用地，能讓區內居民安全舒適地享用海濱。相關建議更可較快地推行，從而滿足社區盡快開放有關用地讓公眾享用的訴求。

下一步工作

9. 視乎議員的意見，我們會在月內就社區苗圃邀請標書，並預計於今年第三季度批出短期租約。有關公眾休憩用地的小型工程，則預計於今年第四季度完成，隨後開放於市民享用。

發展局

二零一八年三月

關注政府計劃於西環碼頭海濱設立社區園圃一事

發展局和康樂及文化事務署（康文署）的綜合回覆：

就議員關注西區公眾貨物裝卸區三個已釋出的停泊位（用地）的未來發展，發展局及康文署的綜合回覆如下。

於中西區區議會和海濱事務委員會的討論

2. 該幅用地自 2016 年 8 月起被釋出西區公眾貨物裝卸區邊界以外，現時由中西區民政事務處暫時管理。由於該用地及毗鄰位置的長遠土地用途仍在檢視中，政府認為用地在未來三年可作短期用途。

3. 中西區區議會中西區海濱工作小組（工作小組）於 2016 年 12 月 20 日會議上討論並同意，透過短期租約的形式作出招標，包括有社區園圃，以及開放一定空間予公眾使用和舉辦公眾活動，並須配備安全措施。發展局於會上承諾詳細研究有關建議。

4. 發展局隨後參考了康文署在中山紀念公園社區園圃的營運情況，得悉自 2005 年開始以來該園圃都超額報名，但由於場地限制和開放休憩用地的需要，康文署未能擴大或加設社區園圃。我們認為若能在部分用地範圍營運休閒農耕及相關設施，則可回應區內需要空間作類似活動的訴求，亦可為中西區海濱引入一種新的休閒用途，並在用地須作長遠發展前開放予市民享用。

5. 另一方面，發展局當時也注意到，雖然用地和毗鄰的西區公眾貨物裝卸區並非公共空間，亦無正式向公眾開放，但不時有市民透過不同途徑進入該用地。為讓市民可安全及舒適地享用這段用地，我們當時建議在用地推展休閒農耕之餘，可於沿海建造海濱長廊，開放予公眾使用。

6. 發展局於 2017 年 1 月 12 日就上述短期用途，徵詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組（專責小組）的意見。有關的建議獲得專責小組的支持。

7. 2017 年 3 月 16 日，中西區區議會討論並通過以上的短期用途建議。其中，區議會指出希望用地可開放最大的空間供公眾免費使用，以及預留空間讓市民進行休閒農耕以外的其他活動。發展局一直循有關方向擬備方案的細節。

公眾意見

8. 2017年10月的施政報告指出，維港兩岸是我們在市區內的寶貴天然資源。我們會鼓勵社區善用海濱，並會夥拍海濱事務委員會推動有關工作，包括提供合適的海濱用地予非政府機構營辦社區設施或活動，並爭取在2018年第一季以短期租約推出位於堅尼地城的一幅用地作社區園圃及相關用途。

9. 施政報告的建議如實反映了過去一段時間發展局與中西區區議會和海濱事務委員會的討論結果。近期部分團體和人士就用地的安排表達了訴求，並於工作小組2017年12月7日的會議上發表了意見。總括而言，相關團體和人士主要希望用地不應只開放予參加休閒農耕的人士，亦應提供足夠的休憩空間供公眾進行不同的活動，包括散步、跑步、拍攝等，並儘量回應不同階層和年齡的需要。用地也可加設基本設施讓市民享用。我們認為這些意見與發展局、中西區區議會和海濱事務委員會一直所討論的方向並無衝突。

短期用途的建議

10. 因應中西區區議會於2017年上半年提出於用地推展休閒農耕和相關活動的建議，以及近期其他希望利用有關用地作休憩用途的意見，我們就如何善用約7,500平方米的用地，提出了兩個方案的具體構思，諮詢議員的意見。我們希望強調，不論方案一或二，均回應了區議會及相關團體和人士的意見，即大部分空間均是開放予居民使用，亦讓不同機構有機會舉辦公眾活動供市民參與。

11. 方案一，我們建議把用地的所有空間，即約7,500平方米，通過公開招標程序全部交予中標的非牟利機構或社會企業營運。其中，我們會要求中標的營運機構，把不多於兩成多的用地，約2,000平方米¹，即用地沿城西道的一段（見附件一），用以營運休閒農耕和其他輔助設施，其主要部分²須設置都市園圃，以經營靜態的綠化活動。

12. 在參照起動九龍東辦事處委託非牟利機構所管理、位於觀塘繞道下的場地運作模式後，我們建議用地上的擬議園圃應儘量以開放形式經營，讓更多市民能參與其中。換言之，形式應有別於康文署以提供農地作耕種為主的園圃模式，不應只限於提供獨立位置予市民耕種花卉或農作物以收割自用，而應考慮加入其他元素，讓園圃活動更多樣化。例如可舉辦教育、導賞、手作工作坊、農耕體驗日營、廚餘回收等活動，提供不同活動讓市民認識包括有機耕種、農地生態和綠色生活的重要性。為配合多元主題，園圃會較康文署以農耕為主的園圃略大，園內設施除農耕用地外，可包括其他用途例如戶外活動空間、舞台、餐廳、小食亭或短期商店等。除例行維修和保養外，園圃需於

¹ 中山紀念公園社區園圃和觀塘繞道下場地內都市園圃的面積均約為1,100平方米。

² 即1,000平方米以上。

每日合理時間內免費開放予市民進出。我們亦鼓勵營運機構積極聯絡中西區的幼稚園、小學、長者服務中心等，組織參觀團在平日時間到訪園圃，周末時間則考慮以服務上班一族、家庭等對象為主，有效管理參與人流。

13. 另外，中標的營運機構在方案一下會負責管理餘下約七成多的海濱空間（約 5,500 平方米）。在加裝適當的設施如圍欄、照明、座椅後，須把用地開放給市民享用。我們也會鼓勵營運機構發揮創意，多在這 5,500 平方米的空間上主辦或與其他機構合作舉辦不同類型的活動供市民參與，例如墟市、運動班、攝影活動等，以增添這地方的活力，並回應不同階層和年齡人士的需要。

14. 方案二（見附件二）建議只把約 2,000 平方米的都市園圃和相關輔助設施，通過公開招標程序交予中標的非牟利機構或社會企業營運，運作和管理模式和上文第 11 和 12 段的建議大致相同。至於用地餘下約 5,500 平方米的空間，則可透過政府工程在加裝適當的設施如圍欄、照明、座椅後，優化成海濱長廊供市民作休憩用途，及不同機構舉辦不同活動供市民參與。有關工程會參照過往海濱長廊前期工程的簡約設計，由政府負責設計和施工，以及日後管理，以確保市民可在安全舒適的情況下享用海濱。

15. 方案一能統一管理整幅用地，7,500 平方米的用地除足以容納園圃外，亦能提供充裕空間讓營運機構舉辦不同的活動。由政府以外的機構管理海濱用地也可為其用途帶來彈性。然而，要管理大面積的用地對不少非政府機構，在營運能力和財力方面都是考驗。方案二下能參與競投的非政府機構數目相信會較多，有利我們從不同標書中選取最佳的建議，而海濱用地由政府部門按傳統模式管理，活動相信會以靜態休憩為主。

16. 無論是方案一或方案二，租金收入都不會是我們評審標書時的主要考慮。相關的考慮因素，會包括入標者過去營運園圃的經驗、建議營運模式、擬議活動詳情、用地開放程度、收費水平、服務是否照顧到社區特別是中西區居民的需要等。為儘早開放用地，我們會爭取在今年首季內進行公開招標，完成標書評審和相關程序後批出為期三年的短期租約予中標機構。

未來路向

17. 在聽取中西區區議會的意見後，政府將會徵詢海濱事務委員會，並儘快在今年首季內展開招標程序。如要推展方案二，政府亦會就有關海濱長廊前期工程開展設計工作，並會在適當時候就有關設計再次徵詢中西區區議會的意見。

徵詢意見

18. 我們邀請議員就第 10 至 16 段的建議給予意見。

(二零一八年一月二日收到)

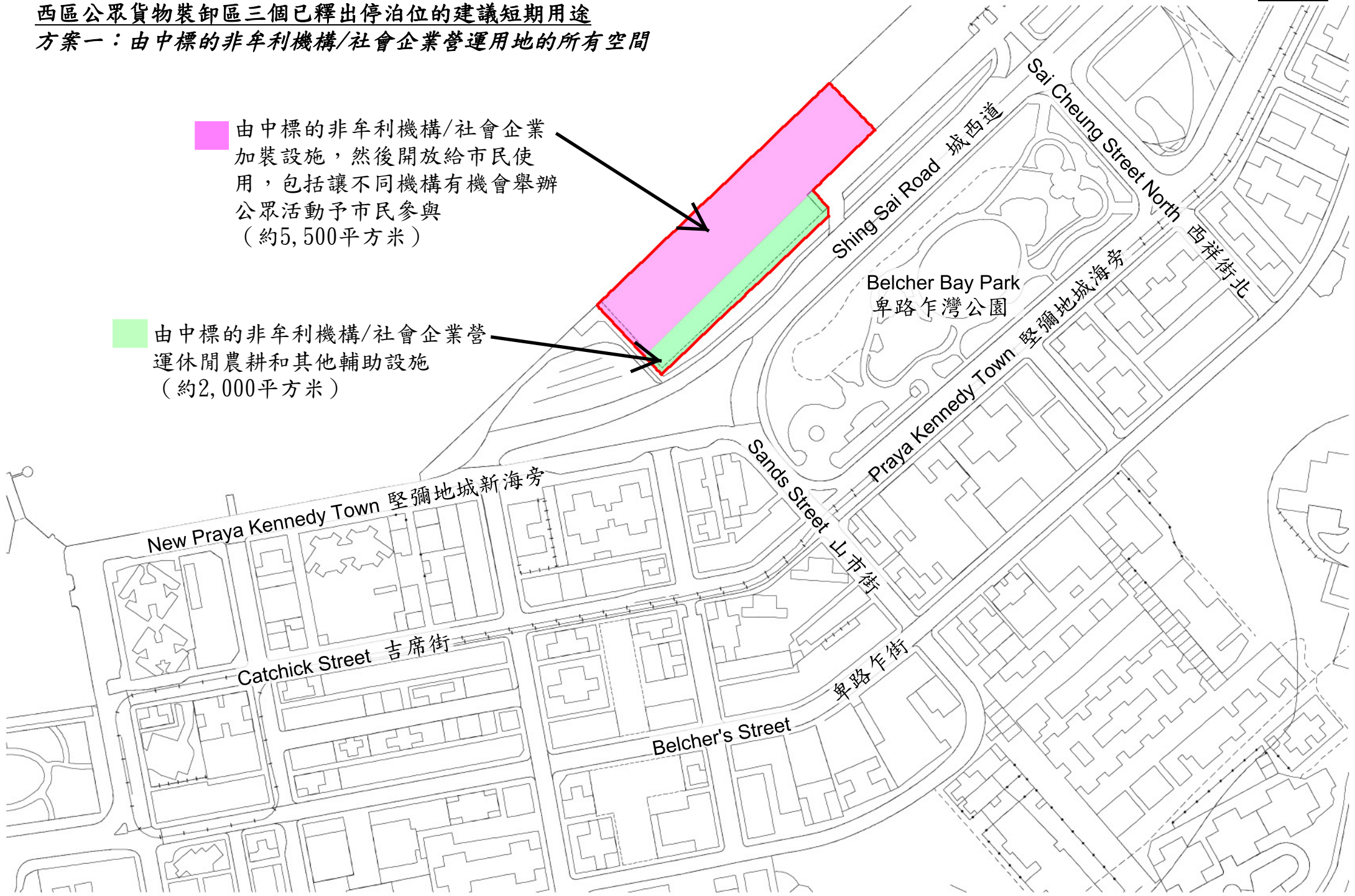
中西區區議會秘書處

二零一八年一月

西區公眾貨物裝卸區三個已釋出停泊位的建議短期用途
方案一：由中標的非牟利機構/社會企業營運用地的所有空間

由中標的非牟利機構/社會企業
加裝設施，然後開放給市民使
用，包括讓不同機構有機會舉辦
公眾活動予市民參與
(約5,500平方米)

由中標的非牟利機構/社會企業營
運休閒農耕和其他輔助設施
(約2,000平方米)



西區公眾貨物裝卸區三個已釋出停泊位的建議短期用途

方案二：由中標的非牟利機構/社會企業營運用地的部份空間

透過政府前期工程加裝設施，優化政府管理的海濱長廊，然後開放給市民使用，包括讓不同機構有機會舉辦公眾活動予市民參與
(約5,500平方米)

由中標的非牟利機構/社會企業營運休閒農耕和其他輔助設施
(約2,000平方米)



政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-H) 51/01/04/1

電話 Tel.: [REDACTED]

來函檔號 Your Ref. C&WDO

傳真 Fax: [REDACTED]

香港中環統一碼頭道 38 號
海港政府大樓 11 樓
中西區區議會
秘書
楊穎珊女士

楊女士：


二〇一八年一月四日
中西區區議會第十二次會議—跟進事項
第 13 項：關注政府計劃於西環碼頭海濱設立社區園圃一事
(中西區區議會文件第 10/2018 號)

秘書處二〇一八年一月十日的來函收悉。發展局就中西區區議會第十二次會議上通過的修訂動議，回覆如下。

在第十二次會議上，發展局詳細介紹了有關西區公眾貨物裝卸區前一號至三號泊位（用地）的兩個短期用途方案，並與議員和列席的地區組織進行深入討論。發展局將參考中西區區議會、海濱事務委員會和其他持份者的意見，整理方案，以期盡快展開招標程序，並開放土地供市民享用。我們會向中西區區議會報告有關用途的最終方案。

有關用地的長遠用途現時未有定案。將來若有任何發展方案涉及堅尼地城海濱用地，政府會適時就相關方案進行公眾諮詢。

發展局局長

(朱浩  代行)

二〇一八年三月五日

副本送：

發展局常任秘書長(工務)	(經辦人：黃衍佳先生)
土木工程拓展署署長	(經辦人：朱智強先生)
康樂及文化事務署署長	(經辦人：蔣大偉先生)

相關會議一覽

發展局曾出席以下會議，就建議的短期用途，聽取持份者的意見，及/或介紹發展局的建議以徵詢意見。

	日期	會議
1.	2016年12月20日	中西區區議會中西區海濱工作小組(中西區海濱工作小組)會議
2.	2017年1月12日	海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組會議(港島區海濱發展專責小組)
3.	2017年3月16日	中西區區議會會議
4.	2017年12月7日	中西區海濱工作小組會議。 出席的關注團體包括中西區關注組、守護堅城聯盟、創建香港、HeroesToo Foundation、城西關注組、西環飛躍動力、基督教女青年會、守護家園聯盟、西環街坊福利會、香港聖公會，以及明愛莫張瑞勤社區中心。其他書面意見由民建聯提交，亦有當區居民出席會議及提交書面意見。
5.	2018年1月4日	中西區區議會會議。 出席的關注團體包括守護堅城聯盟、中西區關注組、西環飛躍動力，以及當區居民。
7.	2018年1月19日	發展局副局長與關注團體會面，包括守護堅城聯盟、中西區關注組、城西關注組，以及西環飛躍動力。
8.	2018年1月23日	港島區海濱發展專責小組會議。 出席的關注團體包括守護堅城聯盟。