



▲灣仔及北角海濱即將大變身，市民海濱暢泳、公園放狗可望成真

特首網誌圖

特首發表海濱發展願景

【大公報訊】記者曾敏捷報道：灣仔及北角海濱即將大變身，維港暢泳、海濱曬太陽、放狗及踩單車都可望成真。行政長官梁振英昨日發表網誌，表達對海濱發展的願景，就政府最快本月底展開第二階段公眾諮詢的「灣仔北及北角海濱」，預告市民可望有更多的親水休閒活動，包括於維港海濱享用日光浴與跳水池。

次階段諮詢或月底展開

「在灣仔北及北角海濱暢泳、玩滑水梯、耍太極、做瑜珈、放狗及踩單車？」梁振英昨日發表網誌，預告「灣仔北及北角海濱城市設計研究」將於五月底或六月初展開第二階段公眾諮詢。他提到，過去幾年的《施政報告》都有提到利用海港進行水上活動，而「淨化海港計劃」第二期工程在去年底啓用，維港水質得到顯著改善，市民可以有更

多親水休閒活動。

「灣仔北及北角海濱」第二階段公眾諮詢，建議在由灣仔會展中心以西一帶起，向東延伸至北角東區走廊旁邊，涉及約共19公頃地皮的海濱區，分為五大主題，包括會展中心所在的慶典主題區、新灣仔碼頭一帶的渡輪碼頭畔、香港遊艇會以西的水上運動及康樂區、以銅鑼灣避風塘為主的活力避風塘，以及由天后至炮台山海濱的東岸公園。其中，前公眾貨物裝卸區發展為水上活動中心，東岸公園和渡輪碼頭畔主題區之間各興建約600及900米的單車徑。

市民可望維港「曬太陽」

梁振英在網誌稱，「灣仔北及北角海濱」研究範圍內，中環灣仔繞道工程落成後，市民可在海濱暢泳，更有新海濱公園可以放狗。水上康樂主題區會設置日光浴及浮船區，

浮船內更設有兒童池、滑水梯和跳水池。東岸公園將設寵物公園，市民亦可在防波堤欣賞維港、耍太極和做瑜珈。

海濱事務委員會港島專責小組昨日的會議上，亦有討論該份公眾諮詢文件，政府代表在會上稱，當局因應第一階段諮詢獲得的公眾意見，優化設計，例如會展西面海濱增設戶外座位，市民可安坐欣賞日落，並考慮在灣仔海濱單車徑起點加入單車租用設施等。

委員普遍贊成打造更有活力的維港海濱，並提出在海濱設計加入更多藝術元素、增加戶外餐飲設施、開通連接港島海濱至啓德或西九文化區的水上的士等建議。專責小組主席蔣祿祺總結時，寄語當局做好設計及配套，歡迎當局接納公眾意見，在海濱設置人工沙灘或日光浴區，希望當局藉第二階段諮詢了解更多市民的想法，深化各項構思，善用海濱珍貴用地。

批評徵收總開支8%「賺到盡」

團體促港鐵減物管酬金至5%

港鐵不但鐵路票價年年加惹民怨，旗下私人屋苑管理費亦被業主批評「賺到盡」。業主指港鐵徵收屋苑總開支8%為經理人酬金貴過市場，經理人酬金連屋苑水電費用都計算在內，促港鐵調低至5%。港鐵回應強調是依據大廈公契徵收費用，目前經理人酬金比率符合相關服務水平管理公司的收費標準。

大公報記者 陳卓康

御龍山、蔚藍灣畔、映灣園、環宇海灣、銀湖天峰、都會軒的業主委員會代表組成「港鐵管理物業業委聯席」，昨日召開記者會，批評港鐵管理費過高。銀湖天峰業委會財務長王顯基指出，業主每年支付的經理人酬金是以屋苑總開支乘以此比率8%計算，但連屋苑水費、電費等非服務開支都計算在內，計法欠清晰，以一年600多萬元計，管理公司沒有提供服務已淨賺約50萬元。

倡回贈補貼屋苑維修

映灣園一期業主洗立向稱，屋苑去年經理人酬金達1118萬元，比2011年的766萬元多45%，升幅遠高於通脹，對退休人士或供養子女的家庭負擔沉重。蔚藍灣畔業委會主席梁有泉直言，當初為港鐵物業的管理好吸引，加上交通方便，但現時覺得管理費非常「大食」。銀湖天峰業委會財務長王顯基稱：「鐵路上蓋本身交通工具選擇較少，出行「焗搭」港鐵，商場又係港鐵，前面探我，後面探我，連頭頂都要探埋我。」

聯席召集人龐愛蘭稱，港鐵本身持有屋苑大部分業權，小業主難以組成法團議價，報酬與開支掛鉤制令管理公司沒誘因為業主節省開支，她擔心屋苑的電梯及會所等設施於保養期過後，維修保養開支大增，業主難以負擔。

她要求港鐵將經理人酬金比率由8%逐步減至5%，以回贈方式將減收的經理人酬金用作日後補貼屋苑大型維修翻新工程，

長遠應研究改以定額酬金形式，並增加透明度，讓業主委員會審計各項開支。

港鐵：依大廈公契徵收

港鐵公司發言人回應指，一直致力為旗下屋苑業主及住戶提供方便舒適的優質物業管理服務，作為物業管理的經理人，公司是依據大廈公契提供服務及收取相關的經理人酬金，目前經理人酬金的徵收率符合大廈公契、管理處及市場上提供相關服務水平的管理公司收費標準。

發言人稱，港鐵每年都會制定各屋苑下年度的管理費預算案，並根據各屋苑的實際開支情況，釐訂來年的管理費水平，

公司會在每年第四季開始與業主委員會商議明年管理費預算案事宜，決定後便通知業主。

屋苑管理處與業委會亦會定時開會，審視屋苑日常開支，確保開支處於合理水平。

就屋苑服務的招標安排，港鐵稱一向依從《建築物管理條例》列明的要求邀請承辦商參與投標，從邀請承辦商參與投標、檢視標書內容及決定中標的承辦商，屋苑的管理處均會邀請業主委員會參與。而根據《建築物管理條例》，費用超過周年預算20%的投標項目，需經業主大會確認通過。

計算採定額或比率制

物業管理公司向業主收取的經理人酬金（Management Remuneration），計算方法採用定額制或比率制，定額制即管理公司每月收取固定金額，比率制是管理公司根據屋苑總開支的若干百分比計算酬金。有些管理公司將屋苑開支及工程開支，分別以兩個比率計算。物業公契大多已列明經理人酬金的徵收方式及比率。

港鐵管理物業業委聯席調查發現，港鐵經理人酬金較同樣採用比率制的管理公

司高一至三百個百分點，假設兩者分別管理屋苑的總支出相同，港鐵公司可多收15至60%酬金。

採用定額制的物業管理公司，收費相較比率制可調低一半。港鐵持有管理屋苑的公共空間，令其持有業權份數的大部分，小業主由於難以集齊所需業權份數成立業主立案法團，沒有權力要求管理公司提供文件及審計其開支帳目。

資料顯示，港鐵截至去年底管理超過9.6萬個住宅單位。



你知

發展局：皇后碼頭原址重置礙發展

【大公報訊】記者曾敏捷報道：皇后碼頭重置公眾諮詢上週結束，逾千份關注團體遞交的意見書要求原址重置，發展局重申，在中環九號及十號碼頭之間重置皇后碼頭，是市民在早年公眾諮詢反映的訴求，當局無意改動，強調原址重置皇后碼頭與現時發展有衝突。

海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組昨日開會，討論皇后碼頭重置諮詢結果。會上有委員認為社會已討論多時，即使重置方案並非100%滿意，也希望盡快施工重置碼頭，以免浪費更多社會成本。發展局代表回應時也指出，皇后碼頭原址已

成為主要幹道，若原址重置，與發展有衝突，而早年的公眾諮詢顯示，市民希望在海邊重置皇后碼頭。局方並承諾將來在碼頭原址提供資料，重現昔日皇后碼頭面貌，讓公眾參閱。

遊樂場設計圍欄不獲支持

皇后碼頭若重置在當局選址，即是在中環九號及十號公眾碼頭之間，並恢復碼頭泊位功能，多名委員關注三個碼頭之間的空間有限，船隻出入及停泊不便。顧問公司代表回應稱，已進行研究，並諮詢海事處意見，相信現時可停泊在公眾碼頭的

30米以下船隻，日後都可在皇后碼頭安全出入及上落客。

另外，房屋委員會計劃搬遷北角電照街遊樂場設施到海旁，以騰空原址興建居屋。不過，海濱事務委員會昨日表明不支持新遊樂場設計，不滿將有高達六米圍網的足球場與籃球場，設置於海濱，要求當局考慮該處現有遊樂場一併重新設計。

至於政府建議延長中環摩打輪用地並重新招標，海委會則關注若現行營辦商未能再中標，摩打輪可能被拆卸或停辦一段時間，出現真空期，故要求政府在招標時做好交接期安排。

九龍多處擬建雨水蓄洪池泵房

【大公報訊】記者曾敏捷報道：極端天氣暴雨趨頻密，為減低油尖旺區水浸風險，渠務署擬在旺角麥花臣遊樂場下、漆咸道南和加連威老道交界旁草地、界限街遊樂場下，分別興建雨水蓄洪池及雨水泵房，並擬擴建大坑東雨水蓄洪池。渠務署指，採用截流及蓄洪方案，可減少在繁忙道路進行挖掘及鋪渠工作。

渠務署現正檢討九龍區的雨水排放系統，建議多管齊下減低油尖旺區的水浸風險。針對大坑東道、界限街、彌敦道以及旺角一帶的水浸風險，署方建議擴大大坑東雨水蓄洪池，並在界限街遊樂場下建造

新的雨水蓄洪池，把上游大部分雨水截流至蓄洪池臨時儲存，待洪峰過後才排放，從而提升這些地區的排洪能力。

此外，署方還建議在漆咸道南和加連威老道交界旁的草地地下建造一所地下雨水泵房，並用無坑管法建造額外的雨水渠，收集漆咸道南、金馬倫道、加連威老道、天文台道及柯士甸路的雨水，透過建議的雨水泵房把雨水管道內的洪水加快排放至位於下游的雨水管道，從而降低水浸風險。麥花臣遊樂場下亦建議建造雨水蓄洪池及額外雨水渠，以減低旺角亞皆老街、奶路臣街及洗衣街一帶的排洪壓力。

西九投資回報累計54億

【大公報訊】醞釀多年的西九文化區財務狀況倍受關注。立法會文件顯示，西九文化區管理局自2008年獲216億元貸款後，平均每年投資回報達3%，遠低於初期估算的6.1%。目前，管理局累計投資回報已達54億元，扣除管理局成立以來所有開支，2015/16年度滾存至226億元。

西九管理局預期，2016/17至2018/19年度期間的投資回報，將再增加13億元，累計投資回報將達67億元。

西九管理局提交立法會監察西九推行情況小組委員會文件稱，估計第一筆過撥款及投資收入將可應付第一批和第二批設施，以及其他相關設施的設計及建造成本。然而，視乎未來工程合約的實際投標價格，或有需要調配一筆過撥款中其他部分的資金，用以支付餘下第二批設施的建造。截至今年3月31日，已承諾的資本項目合約總額約為100億元，其中已產生的資本開支為23億元。

優化紅磡海濱長廊連休憩地規劃

【大公報訊】記者曾敏捷報道：紅磡海濱長廊進一步優化規劃設計，連同毗鄰休憩用地合共2.05公頃一併發展，串連整個紅磡海濱，提供綠化及休憩設施之餘，還會設置供休憩及拍攝之用的主題花園，

並將在海濱長廊上設立主題特色地標。區議會早年提議興建的燒烤場及寵物公園，則已遭政府否決。

康文署完成「紅磡海濱休憩用地」大綱設計，將就計劃諮詢油尖旺區議會。項

目擬將橫跨油尖旺區及九龍城區的尖沙咀海濱花園、紅磡海濱花園及建灣街休憩用地合併發展，面積約為2.05公頃。項目將採用綜合發展模式，以達至整個海濱休憩用地設計一體化。