

2011 年 1 月 24 日
討論文件

立法會經濟發展事務委員會

啟德新郵輪碼頭的租賃安排

目的

本文件旨在向議員介紹啟德新郵輪碼頭擬議租賃安排的主要條款，並匯報碼頭工程的最新進展。

背景

2. 政府在 2008 年 9 月宣佈出資設計和建造位於啟德的新郵輪碼頭，並決定把碼頭透過公開招標，租予營運商經營。郵輪碼頭大樓和首個泊位預計在 2013 年年中落成並交予營運商營運和管理。碼頭第二個泊位預計在 2014 年落成，而待相關的海床疏浚工程在 2015 年完成後，兩個泊位均可停泊巨型郵輪。我們和郵輪業界討論過新郵輪碼頭租賃安排的可能條款。我們參考了郵輪業界的意見和國際經驗後，擬訂了租賃安排的主要條款，詳情列於下列各段。

擬議的租賃安排

3. 在考慮新郵輪碼頭的租賃安排時，我們需要在保障政府利益與為營運商提供足夠的商業誘因之間取得平衡，此舉有助郵輪碼頭在亞太區內建立其地位。由於碼頭泊位將於 2013 年至 2015 年間分階段落成，我們需要顧及碼頭運作最初幾年所面對的限制。雖然啟德發展區的其他主要設施會為碼頭提供更有利的營運環境，但我們也要考慮到這些發展都需要時間才能逐步落成。

租約年期

4. 我們建議營運租約期為 10 年，如營運商表現理想，可獲續約 5 年。我們參考了業界的意見，認為 10 年的租約期可以給予營運商合理的穩定性，以制定較長遠的營運策略和接受郵輪公司提出的預訂泊位安排。可獲續約 5 年的安排，亦可鼓勵營運商在 10 年租約期內維持及提升良好的服務。

收租機制

5. 營運商向政府繳納的租金由兩部分組成一固定租金及浮動租金。固定租金不會預設最低金額，但我們會要求固定租金逐年遞增。在浮動租金方面，我們計劃引入遞進攤分營運商每年總收入的機制；按此機制，營運商攤分給政府的總收入比例需要隨總收入的水平增加而增加。攤分營運商的總收入而非其淨收入，好處是可以鼓勵營運商更有效地控制營運成本，亦確保政府在任何情況下也可以收到浮動租金。這個機制讓政府在郵輪碼頭營運情況良好時分享到更多盈利，同時免令營運商承擔不合理的營運風險。在招標過程中，我們會要求投標者就固定及浮動兩部分租金提出建議，投標者建議的租金會作為評審標書的準則之一，藉以鼓勵市場提交最理想的租金建議。

船隻停泊收費

6. 營運商將會根據當前的市場情況和因應市場的變化，靈活訂定船隻停泊的收費，我們會鼓勵營運商訂定合理的收費水平，以確保碼頭的競爭力。我們計劃要求投標者在標書內建議船隻停泊的收費水平，並會將有關建議作為評審標書的準則之一。投標者中標後，我們會在租約內規定中標者的實際收費不能高於標書內建議的水平。

7. 我們在評審標書時，除了考慮租金收入及停泊收費外，我們亦會考慮營運商對郵輪市場的瞭解、管理郵輪碼頭的經驗、營運啟德新碼頭的計劃以及推廣策略等。

監察營運商表現

8. 為確保營運商的服務質素，我們會要求獲選的營運商，在考慮到碼頭的實際運作情況及個別郵輪公司的要求等因素後，就主要的範疇(例如郵輪乘客的滿意度、乘客登船/登岸的安排及行李的處理等)向政府提交服務承諾及評核表現的指標，並需得到政府同意後方能採用有關的承諾及指標。我們亦會要求營運商每年提交營運及維修報告，當中包括營運表現及履行服務承諾的情況等。我們亦會成立由政府、營運商代表、業界及其他人士組成的管理委員會，監察碼頭的營運情況。如營運商違反或不能履行租約，政府保留終止租約的權利。

中期檢討

9. 我們計劃設立租約生效五年後中期檢討的機制，按營運商的表現來考慮租金及停泊收費是否需要重新釐訂。這個機制可以使政府檢討碼頭運作的情況，以及根據營運商的實際營運表現調整租金及收費。

泊位安排

10. 為盡量提高碼頭泊位的使用率，我們會要求營運商按公平原則分配泊位予各郵輪公司。一般而言，以香港為母港的郵輪可獲優先考慮。在第二個泊位全面投入服務後，營運商可與個別郵輪公司訂立長期停泊合約。

碼頭運作計劃

11. 作為世界級的郵輪碼頭，保安工作尤其重要。因此，營運商需要提交碼頭的保安計劃供政府審批，並需要與相關政府部門合作，確保碼頭安全運作。同時，營運商亦需要提交交通管理計劃供政府審批，使乘坐不同交通工具的旅客可以方便來往碼頭。

市場推廣及業界參與

12. 新郵輪碼頭的營運商應該與郵輪業界保持聯繫，我們會要求營運商參與國際及地區性的郵輪會議，掌握郵輪市場的最新發展及對外推廣新碼頭。我們亦會要求營運商組織市場諮詢平台，透過定期的會議，了解業界對郵輪碼頭運作及服務的意見，從而作出適當的改善。

工程的最新進展

13. 新郵輪碼頭的工程正全速進行，土地平整及碼頭大樓建造工程已分別於 2009 年 11 月及 2010 年 5 月展開。我們計劃在 2011 年上半年就碼頭的租約公開招標，並於 2011 年年底批出標書，讓獲選的營運商在 2013 年年中首個泊位啟用前，有足夠時間接觸郵輪公司並接受預訂泊位。

徵詢意見

14. 請各位議員備悉新郵輪碼頭項目的租賃安排及工程進展，並發表意見。

商務及經濟發展局

旅遊事務署

2011 年 1 月