

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)637/14-15(07)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2015年2月6日的會議

立法會秘書處擬備的最新背景資料簡介

啟德體育園區計劃

目的

本文件就啟德體育園區(下稱"體育園區")的規劃提供背景資料，並綜述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員就此議題提出的主要關注事項。

背景

體育園區的規劃

2. 據政府當局就2014年1月10日事務委員會會議提供的文件所述，政府發展本港體育的三個政策目標是：(a)體育普及化，(b)體育精英化，以及(c)體育盛事化，並按照上述政策目標提供體育設施。位於火炭的香港體育學院經重建後，雖然已大大提升精英體育支援設施的水平，但香港的公共體育設施仍然不足，亦欠缺可供舉行各類室內及戶外大型國際體育活動的新型場地。

3. 就東九龍而言，根據《香港規劃標準與準則》所訂標準，以及九龍城、觀塘與黃大仙三個地區的人口預測，預計到2021年，東九龍仍欠3個體育館和1個標準運動場。至於用作舉行大型體育活動的場地，現有的場地不但未能提供足夠的座位及適當的支援設施，在運作上亦有欠靈活。體育園區發展項目將會提供高質素的體育設施，以助緩解本港公共體育設施不足的問題，並提供新場地舉辦本地及國際大型體育活動。

工程項目範圍

4. 據政府當局所述，啟德發展計劃的願景是在維港畔締造一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的啟德。啟德發展計劃的總規劃面積超過320公頃，分為6個主要分區，即啟德城中心、體育場館區、都會公園、跑道休閒區、旅遊及休閒中心，以及南停機坪角。擬議的體育園區將予發展，並會與都會公園相融合。

5. 按照工程計劃，體育園區將提供高質素的國際體育場地及體育設施，並提供休憩用地予市民使用。集體育設施、休憩用地、公園設施、辦公地方，以及零售和餐飲店舖於一身的體育園區，會每星期七天全日開放，供公眾人士享用。體育園區用地位於啟德發展計劃的北面停機坪，佔地28.2公頃，而截至2014年1月，建議在該幅用地上發展的設施包括下述各項——

- (a) 一個設有50 000個座位及可開合上蓋的體育館；
- (b) 一個設有5 000個固定座位的公眾運動場，可供市民緩步跑、進行田徑訓練和賽事，以及舉辦足球和欖球比賽；
- (c) 一個室內體育館，場內除設有4 000個固定座位的主場外，另備可容納400名觀眾的副場，可進行籃球、排球、羽毛球，乒乓球和武術等運動；
- (d) 面積不少於10 000平方米的辦公空間；
- (e) 面積不少於31 500平方米的商用空間，可容納多種零售及餐飲店舖；
- (f) 公園設施，例如兒童遊樂場、太極區、健身站和緩跑徑；
- (g) 用以連接啟德發展計劃內較大單車徑網絡的單車徑；
- (h) 配備有蓋座椅且廣植花木的園景花園；
- (i) 設有蔭棚和座椅的草坪；及
- (j) 輔助設施，例如洗手間、育嬰室及貯物室等。

委員的關注事項

6. 事務委員會曾在2012年11月9日、2014年1月10日及2月17日的會議上討論與發展體育園區有關的事宜。委員的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

體育園區工程項目範圍

7. 部分委員歡迎並支持早日發展啟德體育園區，但關注到從土地用途的角度而言，擬議工程項目範圍是否該幅28.2公頃土地的最佳設計，以及政府當局有否就工程項目範圍諮詢體育界和地方社區。有建議認為，為發揮該幅用地的最大潛質及令社區有更大得益，當局應考慮加建供其他體育活動使用的場館，以及增加辦公地方和商用空間。

8. 政府當局表示，相關工程項目範圍是以舉辦國際體育活動的場館設計為基礎，並期望解決預計到2021年時，東九龍仍欠缺3個體育館的情況。政府當局已就體育園區的建議工程項目範圍諮詢九龍城、觀塘和黃大仙區議會，各個體育協會及體育界別的代表。他們都支持該工程項目，並強烈要求該項目早日實施。政府當局會考慮委員就體育園區的項目範圍提出的建議，包括增加辦公樓面面積作商業用途及作為體育相關機構辦公地方，提供符合國際標準的溜冰場，以及使用園區的商用空間容納其他體育活動(例如保齡球)等。

體育政策與體育園區的配合

9. 委員關注到體育園區的擬議工程項目範圍及設施能否符合政府的體育政策及目標。委員亦關注到，政府當局會如何確保體育園區擬建的設施會與香港現有的體育設施互相補足／配合，以滿足體育界及市民大眾兩者的需要及訴求。有意見認為，政府應清楚說明其體育政策及按何準則／考慮因素決定在體育園區應提供甚麼設施。

10. 據政府當局所述，體育園區是香港歷來最大型的體育工程。該園區將會成為香港人的主要體育公園，設有各項高質素的體育設施以應對下述挑戰——

- (a) 公共體育設施短缺；
- (b) 嚴重依賴現有的老化場地(例如香港大球場、香港體育館及伊利沙伯體育館)來舉辦大型體育活動；及

(c) 缺乏新穎及多用途場館來舉辦大型國際體育活動。

藉提供適合舉辦本地及國際大型體育活動的新場地和高質素的體育設施以緩解本港公共體育設施不足的問題，體育園區在很大程度上直接有助落實政府的體育發展政策目標。

體育園區設施的使用情況

11. 委員認為，政府當局盡量善用體育園區的設施，確保該項目物有所值，此點甚為重要。部分委員認為，政府當局須準確推測體育園區的財政表現，為建造體育園區提供理據。委員關注到政府當局有否估計體育園區各項主要設施及場館(包括設有50 000個座位的主體育館、設有5 000個座位的公眾運動場，以及設有4 000個座位的室內體育館)日後的使用率及平均入座率。有委員擔心，若政府未能善用園區內提供的新場館及體育設施，該項工程計劃可能會成為"大白象"。

12. 政府當局表示，當局會進行詳細研究，包括就體育園區擬建設施及場館的使用率及入座率作出推算，然後才敲定其採購及融資模式。雖然體育活動可優先使用主體育館，但主體育館亦可舉行大型文娛活動(例如流行音樂會)和展覽等。政府的意向是體育園區應讓公眾容易使用，而園區內的公共體育設施應按照康樂及文化事務署所提供類似設施的相若收費提供予公眾享用。由於東九龍以至全港的體育設施均有甚高使用率，政府當局預期該等公共體育設施將會獲得善用。

體育園區的融資及管理

13. 據政府當局所述，"設計－興建－營運"模式已被認定為體育園區的首選採購方案(即以工務工程計劃模式提供資金興建體育園區，並邀請私人機構參與園區的長期營運)。有委員關注到，在工程項目的設計、建造及營運階段，政府會否在督導方面擔當積極及明確的角色，以確保體育園區可符合政府的政策目標及市民對工務工程計劃模式的較大期望。委員又對採用"設計－興建－營運"模式進行體育園區此類龐大工程計劃的可行性表示關注，因為該模式涉及許多問題，例如難以監察工程成本及超支風險偏高。委員亦關注到政府當局有否就體育園區設施的營運擬訂任何業務計劃。

14. 據政府當局所述，"設計－興建－營運"模式有助確保以最有成效的方式建造體育園區，從開始設計就考慮到長遠營運的效益。此模式將最能確保項目符合政府的政策目標，同時亦可借助私人機構的創新意念及協同效應，為工程項目取得商業

利益。就管理及營運該類規模的體育設施而言，由於政府在這方面的經驗不多，引入私人機構融資會令當局採用嚴謹的盡職審查程序，藉以釐定體育園區工程項目的可行性及盈利能力。

15. 政府當局又表示，為了更清楚了解各持分者對體育園區的意見，政府當局曾邀請他們就該項目提交不具約束力的意向書。當局共接獲42份意向書。所有回應者均歡迎興建體育園區的建議，而部分回應者又認為，私人機構或有興趣作出輕微注資，但他們一般認為政府需要為項目提供大部分或全部資金方為可行。因應此背景，政府當局曾委聘顧問就各個可能適用於體育園區的採購和融資方案進行研究，藉以評估邀請私人機構注資所可能帶來的好處。顧問研究鑑別了不同形式的方案(包括商業採購、合資、部分私人機構融資、工務工程計劃的採購模式(管理合同)、工務工程計劃的採購模式(收益共同合同)及"設計－興建－融資－營運"模式)，並根據不同的假設評估該等方案的合適程度。"設計－興建－融資－營運"模式及"部分私人機構融資－私人機構股本制"模式獲初步認定為體育園區較可取的採購方案，而這兩套方案可經以下途徑進行融資——

- (a) 純私人機構融資；
- (b) 私人機構與政府合資；及
- (c) 政府獨立注資。

根據成本影響力、預算可行性差額及在目前金融市場情況下的成效等因素評估上述各融資方案後，顧問總結認為，"政府與私人機構合資"方案可視為最獲現今市場支持的方法，因為市場上有一定的投資者對公共項目融資感興趣，前提是政府願意為相關項目提供某些形式的支持(例如資助)。

16. 據政府當局所述，在委聘私人機構營辦商管理體育園區時，當局會訂立合約安排，以便對園區施加適度控制，從而監察服務質素。這項安排應可推動營辦商設定營運模式，既能便利市民使用園區內的體育設施及其他設施，又能定期舉辦各類世界級的體育及娛樂活動，把體育園區打造成一個充滿活力的理想場地。

監察建築工程

17. 委員察悉政府當局估計體育園區工程項目的建造費用約為230億元(按2013年9月價格計算)。部分委員對當局近期向工務

小組委員會報稱若干大型工務工程項目出現嚴重超支的情況表示關注。他們希望政府當局向財務委員會(下稱"財委會")申請撥款開展相關建造工程時，會就體育園區的建造費用提供準確的估算。委員又促請政府當局顧及正在進行的其他發展計劃，以及該等計劃對體育園區建造費用及建造業整體人手供應的影響，為體育園區工程項目制訂成本控制措施。

18. 政府當局在2014年2月17日會議上回應委員就項目推行時間表提出的關注時表示，視乎是否獲得撥款批准，政府當局會在2014年展開前期建造工程，以期於2016年完成，同時會着手就體育園區進行詳細規劃及設計。政府當局擬於2015年就體育園區的設計及建造工程招標，在隨後兩年內就採購及融資方案作決定，並於2016年全面展開體育園區的建造工程。因應工程計劃的規模，建築時間約需42個月，政府當局預期該項工程計劃大體會在2019-2020年完成。

近期發展

19. 有關在民政事務局設立專責小組以推行體育園區工程項目的人員編制建議，已在2014年3月5日獲人事編制小組委員會通過，並於2014年6月6日獲財委會批准。政府當局計劃於2014-2015年度內將體育園區項目的前期建造工程建議提交工務小組委員會審議。

20. 政府當局將於2015年2月6日會議上向事務委員會簡介體育園區項目的進展。

相關文件

21. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月30日

啟德體育園區計劃

相關文件

| 委員會 | 會議日期 | 文件 |
|-----------|-------------------------|--|
| 民政事務委員會 | 2012年11月9日 (議程第V項) | 會議議程 會議紀要 |
| | 2014年1月10日 (議程第III項) | 會議議程 會議紀要 |
| | 2014年2月17日 (議程第IV項) | 會議議程 會議紀要 |
| 人事編制小組委員會 | 2014年3月5日 (項目3) | 會議議程 會議紀要 |
| 財務委員會 | 2014年6月6日 (項目1) | 會議議程 會議紀要 |

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月30日